

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

ILL.MO G.E.: DOTT. Emiliano Vassallo

ESPERTO: ARCH. Rita Vatiere

PROCEDIMENTO N° 320/2024

*Promossa: CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.
Contro.*

LOTTO UNICO; sito al Comune sito in Caserta al Viale Medaglie D'Oro n.5
identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, come segue:

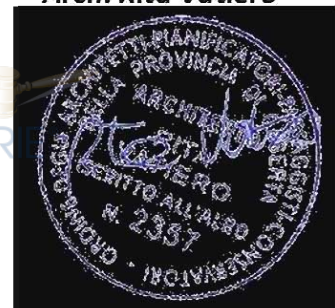
f. 43, p.lla 129, sub. 2, vani 8, piano T, catg. A/2;

f.43, p.lla 129, sub. 19, piano S1, zona censuaria 1, catg. C/2,

S. Maria Capua Vetere (CE) li

L'Esperto

Arch. Rita Vatiere





INDICE

PREMESSA:

CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI PIGNORAMENTI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

QUESITO 7: IDENTIFICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.

QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

QUESITO 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.



PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 31/08/2023 il G.E. dott. **Emiliano Vassallo** nominava la sottoscritta **Arch. Rita Vatiere** con studio in S. Maria Capua Vetere (CE) alla via A. Righi n. 29 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Caserta al **n°2357**, quale **Esperto Stimatore** nella procedura n. **320/2024**

Creditore: CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. (tramite INTRUM ITALY S.p.A.)

Esecutato:

per l'intera

quota di 1/1 dei beni pignorati.

In data 01/04/2025 la sottoscritta accettava l'incarico dove venivano formulati i quesiti di seguito riportati in virtù dei quali la scrivente redige la seguente relazione divisa in paragrafi aventi i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.

La S.V. Ill.ma fissava la **prima udienza** al 18/09/2025 ore 09.50, per il deposito della consulenza il trentesimo (30) giorno antecedente tale data, ovvero il giorno 19/07/2025.

I beni oggetto del pignoramento, indicati nel relativo atto sono Catastalmente individuati al:

f. 43, p.lla 129, sub. 2, vani 8, piano T, catg. A/2;
f.43, p.lla 129, sub. 19, piano S1, zona censuaria 1, catg. C/2,

Con raccomandata, il custode giudiziario avv. Michela Costanzo e la sottoscritta Esperto Stimatore, fissavano la data del primo accesso presso l'immobile oggetto del pignoramento per il giorno 16/04/2025 alle ore 10.30, in tale data è stato possibile accedere solo al sub 2 ovvero l'appartamento è stato necessario effettuare un secondo accesso in data 13/06/2025 ore 12.00 per poter accedere al sub 19 ovvero il locale cantina. Ed è solo in questa data che è stato possibile concludere le attività di rilievo metrico e fotografico dell'intero cespite. (allegato A).

Successivamente al sopralluogo, sono state espletate le opportune ricerche sull'immobile presso i competenti uffici.

Sulla base degli elementi raccolti, valutati e di quanto in premessa, si redige la seguente perizia rispondendo ai quesiti posti nel giuramento di rito sez. A ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.H. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.



Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dal presente giuramento, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

La scrivente ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c, ha constatato la presenza dell'istanza di vendita nel fascicolo, depositata in data 07/01/2025, la presenza della certificazione notarile sostitutiva depositata in data 21/02/2025, nel rispetto dei nei termini di 120 giorni decorrenti dal deposito dell'istanza di vendita. La relazione notarile depositata riporta i riferimenti a tutte le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile oggetto del pignoramento estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto;



quota di $\frac{1}{4}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub),

L'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc..".

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.



Fig. 1 - Vista satellitare con individuazione dell'immobile sito in Caserta al Viale Medaglie d'oro n. 5

Il cespite riportato nell'atto di pignoramento è costituito da un appartamento collocato al piano rialzato e dal un locale cantina posto al piano seminterrato. I beni si trovano nel Comune di Caserta al Viale Medaglie d'Oro n. 5. I beni succitati fanno parte di un parco residenziale composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'intero stabile risulta essere realizzato alla fine degli anni 60'. L'appartamento è posto al piano rialzato e composto da un ampio ingresso, una cucina abitabile un corridoio che divide la zona giorno dalla zona notte e tre camere da letto, di cui due matrimoniali e una singola. Tutte le camere da letto sono munite di servizio igienico riservato. L'appartamento ha un balcone posto sul lato sud/ovest dove si affacciano la cucina e due camere da letto, mentre gli altri affacci come la camera da letto, ingresso e corridoio, sono posti a nord ovvero nella parte interna del parco.

Al momento del sopralluogo l'immobile era in un buono stato manutentivo, salvo per alcune parti come l'ingresso era presente una crepa nella tramezzatura in siporex. Internamente l'immobile è munito di climatizzatori per il raffrescamento estivo e radiatori per il riscaldamento invernale. Le finiture sono state ultimate di recente infatti non presentano alcuna alterazione. Gli infissi sono in legno verniciato. Al momento del sopralluogo il bene era occupato dalla debitrice.

La cantina posta al piano seminterrato e si raggiunge tramite scala interna posta nell'androne condominiale. Il bene attualmente versa in una situazione di degrado, in quanto è completamente



colma di materiale di diversa natura, rendendo anche le attività di rilievo non agevole. Non sono presenti alcuna finitura sia per le pareti che per soffitto. La corrente elettrica seppur presente non era funzionante.

Tenendo conto delle sue caratteristiche, il bene viene considerato come **lotto unico** ai fini della vendita.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Caserta al **f. 43, p.lla 129, sub. 2, vani 8, piano T, catg. A/2; f.43, p.lla 129, sub. 19, piano S1, zona censuaria 1, catg. C/2.**

Tali dati, attuali ed accertati, corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento lo stato dei luoghi risulta essere pienamente conforme alla planimetria catastale depositate.

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Composizione del bene:

Appartamento: f. 43, p.lla 129, sub. 2, vani 8, piano T, catg. A/2:

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto la piano rialzato è composto da un ampio ingresso, una cucina abitabile un corridoio che divide la zona giorno dalla zona notte e tre camere da letto due matrimoniali, una singola. Tutte le camere sono munite di servizio igienico privato. Il bene ha un balcone posto sul lato sud/ovest dove si affacciano la cucina e due camere da letto. Mentre gli altri affacci della camera da letto, ingresso e corridoio, sono posti a nord ovvero nella parte interna del parco.

Una delle camere da letto è munita di una veranda con affaccio all'interno del parco, utilizzata come lavanderia. La veranda risulta sanata con pratica edilizia del 20/09/1996 come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Antonio Decimo.

Al momento del sopralluogo l'immobile versava in un buono stato manutentivo, salvo per alcune parti come l'ingresso dove è presente una crepa nella tramezzatura in Siporex. Internamente sono presenti climatizzatori per il raffrescamento estivo e radiatori per il riscaldamento invernale. Le finiture sono state ultimate di recente infatti non presentano alcuna alterazione. Gli infissi sono in legno verniciato. Anche l'impianto elettrico risulta essere presente e funzionante, ogni camera è munita di luce di emergenza.

Cantina: f.43, p.lla 129, sub. 19, piano S1, zona censuaria 1, catg. C/2.

Si colloca al piano seminterrato che si presenta completamente occlusa da materiale di diversa natura, rendendo l'attività di rilievo non agevole. La cantina si raggiunge internamente mediante scala condominiale che mette in comunicazione tutti i piani dello stabile. Il vano ha una forma quadrangolare di circa 20 mq munita da un lume ingrediente che consente una illuminazione e una ventilazione naturale del vano.

Segue rilievo fotografico dell'immobile in oggetto.





ARCHITETTO
RITA VATTERIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

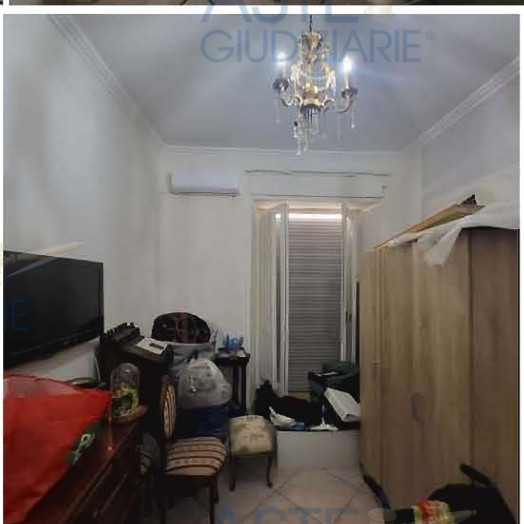
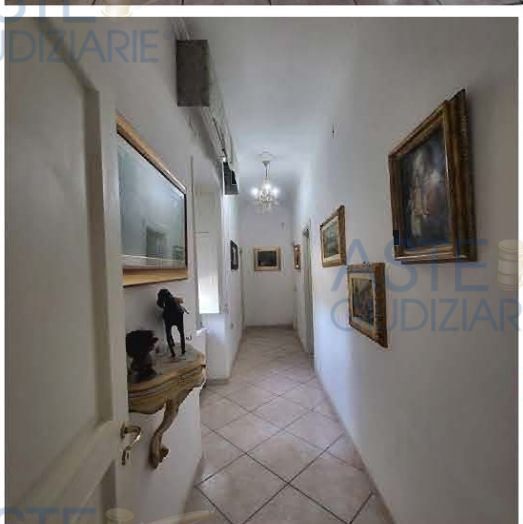
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

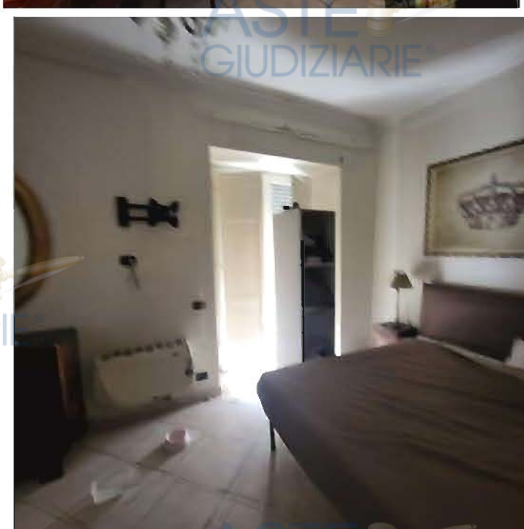
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







Esposizione

L'immobile presenta la maggior parte degli affacci sul lato Sud/ovest, e sul lato Nord/ovest.

Rifiniture interne

Il bene oggetto di stima presenta finiture che non hanno alcun valore di pregio. I pavimenti sono di gres lucido uguale in tutti gli ambienti. Le pareti sono tinteggiate con tinte chiare nella zona soggiorno, cucina nelle camere da letto.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

Condizioni di manutenzione

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere in un buono stato manutentivo è presente una crepa evidente su un tramezzo dell'ingresso che divide la zona giorno dalla zona notte.

Caratteristiche strutturali

L'immobile risulta costituito da una struttura portante cemento armato con tramezzature in siporex e controsoffitto in cartongesso.

Impianti

Il bene è provvisto di climatizzatori, radiatori, lampada di emergenza, impianto citofonico, e caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Contesto urbano in cui è inserito l'immobile

L'immobile è posto in un'ottima zona in prossimità del centro cittadino della città di Caserta.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dalla norma UNI 10750, viene determinata considerando:

- il 100% delle superfici calpestabili e il 100% dell'impronta dei divisori interni (non portanti);
- il 100% dell'impronta dei muri perimetrali e il 50% dei muri perimetrali in comunione con altre proprietà;
- il 25% della superficie dei balconi;
- il 20 % di cantine (collegati ai vani principali);
-

Per il caso in esame, la superficie è stata determinata come segue:

ELEMENTO	SUP. [mq]	INCIDENZA [%]	SUP. RIVALUTATA [mq]
----------	--------------	------------------	-------------------------

SUPERFICI CALPESTABILI INTERNE INCLUSA IMPRONTA DEI TRAMEZZI	130	100%	130,00
IMPRONTA MURI PERIMETRALI	35,3	100%	35,30
VERANDE	5,70	60 %	3,42
SUPERFICIE DEI BALCONI	25	25%	6,25
CANTINE E LOCALI ACCESSORI	20	20%	4,00
TOTALE SUPERFICIE			178.97 mq

Pertanto, la superficie totale risulta pari a **178.97mq.**

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subaltemo);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subaltemo) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subaltemi), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Il bene oggetto del pignoramento è identificato catastalmente come segue:

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2025

Data: 15/04/2025 Ora: 9.33.37

Segue

Visura n.: T87892

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASERTA (Codice: B963)
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA Foglio: 43 Particella: 129 Sub.: 2

INTERSTATO

I

(1) Proprietà 1/1

Unità Immobiliare dal 17/01/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		43	129	2	I		A/2	I	8 vani	Totale: 170 m² Totale: esuse aree scoperte**: 162 m²	Euro 867,65	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2018 Pratica n. CE0006959 in atti dal 17/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1371.1/2018)
Indirizzo												
VIALE MEDAGLIE D' ORO n. 5 Piano T												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		43	129	2	I		A/2	I	8 vani	Totale: 170 m² Totale: esuse aree scoperte**: 162 m²	Euro 867,65	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/01/2017 Pratica n. CE0007128 in atti dal 17/01/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2564.1/2017)
Indirizzo												
VIALE MEDAGLIE D' ORO n. 5 Piano T												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2025

Data: 15/04/2025 Ora: 9.33.37

Segue

Visura n.: T87892

Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		43	129	2	I		A/2	I	8 vani	Totale: 157 m² Totale: esuse aree scoperte**: 150 m²	Euro 867,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIALE MEDAGLIE D' ORO Piano T												
Notifica												
Annotazioni												
-Mod.59												

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		43	129	2	I		A/2	I	8 vani		Euro 867,65	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2015 Pratica n. CE0204298 in atti dal 05/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 81688.3/2015)
Indirizzo												
VIALE MEDAGLIE D' ORO Piano T												
Notifica												
Annotazioni												
-Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/05/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		43	129	2	I		A/2	I	8 vani		Euro 867,65 L. 1.680.000	CLASSAMENTO del 03/05/1996 in atti dal 29/07/1999 (n. 2080/B.1/1996)
Indirizzo												
VIALE DELLE MEDAGLIE D' ORO Piano T												
Notifica												
Annotazioni												
-Mod.58												



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	129	2	1		A/2	1	6,5 vani		L. 1.365.000	VARIAZIONE del 01/01/1992:Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIALE DELLE MEDAGLIE D' ORO Piano I												
Notifica												
Partita 17668 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	129	2	1		A/2	1	6,5 vani		L. 1.521	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIALE DELLE MEDAGLIE D' ORO Piano I												
Notifica												
Partita 17668 Mod.58 -												

L'infestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Strada del lotto del 04/10/2006

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2025

I dati catastali identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento sono correttamente indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto compravendita in capo del debitore esecutato.

- Atto del 04/10/2006 Pubblico ufficiale Decimo Antonio sede Santa Maria Capua Vetere(CE) Repertorio n. 57167 - Compravendita ***in merito alla provenienza la parte alienante, dichiara di aver conseguito la proprietà degli immobili in

oggetto, quanto ai signori per una quota pari ad 1/3 ciascuno, e le signori , per la residua quota di 1/3 in comune ed in parti uguali tra loro, in virtù di successione legittima apertasi il 25 marzo 2006 in morte della signora



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'individuazione della planimetrie Catastali è stata eseguita attraverso lo studio della documentazione catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, dalle sovrapposizione delle mappe satellitari, catastali e dei rilievi eseguiti, e inoltre dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato B si riporta tutta la documentazione catastale acquisita:

1. visura storica
2. scheda catastale del subalterno pignorato;

- 1- Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata risulta esserci corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate in Catasto fabbricati (Allegato B)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

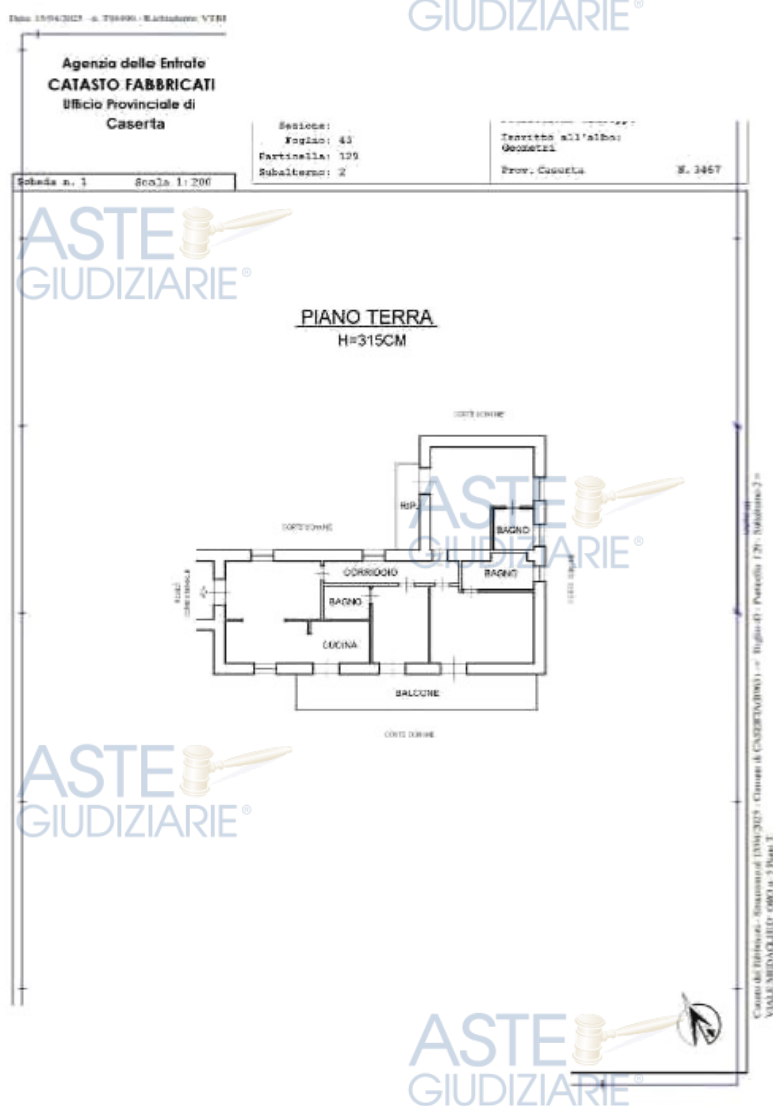
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

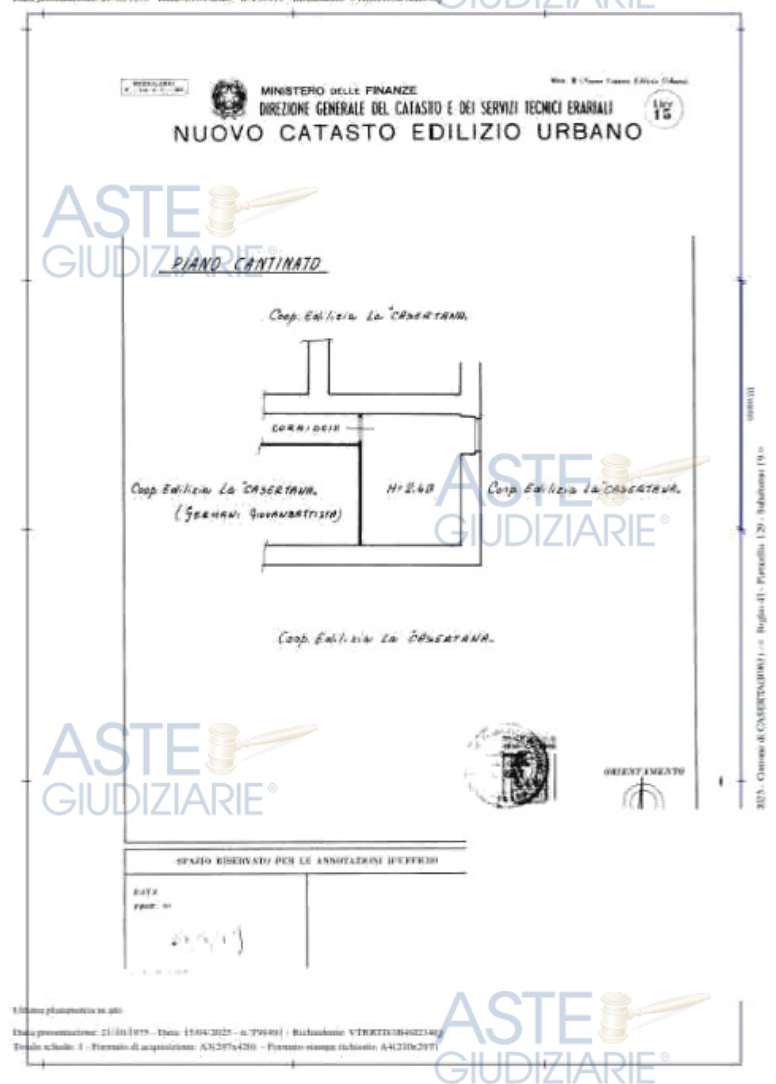




ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data presentazione: 21/06/1975 - Data: 15/04/2025 - n. 794991 - Richiedente: VITRICHIORELLI



2. Planimetria catastale dell'immobile f.43, p.lla 129, sub. 19, piano S1, zona censuaria 1, catg. C/2,

Non è stato possibile accedere all'estratto di mappa digitalizzato relativo alla zona dove è ubicato l'immobile pignorato, in quanto protetta - zona militare-.

QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta)



ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Il bene viene considerato come **lotto unico** ai fini della vendita.

Trattasi di:

- **Appartamento: f. 43, p.lla 129, sub. 2, vani 8, piano T, catg. A/2:**

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto la piano rialzato è composto da un ampio ingresso, una cucina abitabile un corridoio che divide la zona giorno dalla zona notte e tre camere da letto matrimoniali, tutte munite di servizio igienico in camera. Il bene ha un balcone posto sul lato sud/ovest dove si affacciano la cucina e due camere da letto. Gli altri affacci della terza camera da letto, ingresso e corridoio, sono posti a nord ovvero nella parte interna del parco. Vi è una veranda con affaccio all'interno del parco che è attualmente utilizzata come lavanderia. Si evidenzia che la veranda è stata sanata urbanisticamente.

- **Cantina: f.43, p.lla 129, sub. 19, piano S1, zona censuaria 1, catg. C/2.**

Si colloca al piano seminterrato che si presenta completamente occlusa da materiale di diversa natura. La cantina si raggiunge internamente mediante scala condominiale che connette i vari piani dello stabile compreso il piano seminterrato. Ha una forma quadrangolare di circa 20 mq munita da un lume ingrediente che consente una illuminazione e una ventilazione naturale del vano.

Prezzo della stima: 176.000 €

QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento, laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il



coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o

l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Il bene oggetto di pignoramento risulta in capo al debitore esecutato a mezzo di seguenti provenienze e formalità:

In ordine nel ventennio si rilevano le seguenti provenienze:

1)

pervenuti per atto di **Compravendita del 04/10/2006 n.r. 57167/5597 per Notaio Decimo Antonio con sede a S. Maria C. V. (CE) trascritto il 05/10/2006 n.n. 58915/29192** da potere



2)

siti in Caserta al F. 43 p.lla 129 sub. 2 e p.lla 129 sub.19 era pervenuta per successione di morte di
registrata il 16/06/2006 n.rep. 31/875 Ufficio dei Registri.

3)

è pervenuta per atto di
compravendita del 15/04/1980 per Notaio Gaetano D'Alessio n. rep. 34162 trascritto il
30/04/1980 n.n. 9292/8437 da potere d

(Si veda l'allegato C)

QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:



- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **art. 31** e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39** della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32** del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il fabbricato dove si colloca il cespite è stato realizzato con:



Licenza Edilizia a nome di: La COOPERATIVA EDILIZIA LA CASERTANA ARL costituita nel 1950
presidente pro tempore per la realizzazione di due edifici per civile
abitazione, civico 5 e civico 7 di Viale Medaglie d'Oro.

Successivamente con

- Concessione in Sanatoria del 20/09/1996 n.35268 rilasciata dal comune di Caserta per
realizzazione di veranda a nome di

Tali dati sono **stati reperiti dall'atto di compravendita del 04/10/2006 n.r. 57167/5597 per Notaio
Decimo Antonio con sede a S. Maria C. V. (CE) trascritto il 05/10/2006 n.n. 58915/29192**

- **Con richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite pec in data prot. 01/07/2025 e con
protocollo n. 0068317,** l'ufficio tecnico del Comune di Caserta la scrivente richiedeva:

*"Con la presente La scrivente Arch. Rita Vatiero nelle vesti di ESPERTO STIMATORE per la
procedura esecutiva rge 320/2024 del tribunale di S. Maria C.V. sta a richiedervi la presa
visione delle pratiche edilizie del complesso edilizio posto al Viale Medaglie d'oro n.5.*

- Licenza Edilizia a nome: di La COOPERATIVA EDILIZIA LA CASERTANA ARL costituita nel 1950
presidente pro tempore dott. che realizzò in quegli anni a seguito di regolare

concessione edilizia due edifici per civile abitazione, civico 5 e civico 7 di Viale Medaglie d'oro.

- Concessione in Sanatoria del 20/09/1996 n.35268 rilasciata dal comune di Caserta per

*Inoltre sono a richiede la destinazione urbanistica della zona in cui sorge il bene in oggetto non è
possibile stralcio di mappa in quanto la zona militare.*

Lieta dell'incontro professionale porgo distinti saluti e resto in attesa di vostro riscontro."

In data 10/07/2025 con prot. N° 0068723 l'ufficio tecnico del Comune di Caserta rispondeva:

In riferimento alla Sua istanza del 01/07/2025, prot. 0068317, si comunica che:

*"Dalla Verifica dei dati da Voi forniti con i dati presenti sui registri dei Titoli Edilizi richiesti
e/o rilasciati dall'anno 1954, all'anno 1964 e sui programmi computerizzati dei condoni
Edilizi 47/85 e 724/94 e delle Concessioni Edilizie degli anni 1994, 1995, 1996, 1997.*

Non risultano richiesti e/o rilasciati Titoli Edilizi dal 1954 al 1964, a nome di

e/o Cooperativa Edilizia la Casertana e non risultano richieste/o rilasciati Titoli Edilizi a

Il bene risulta essere realizzato in zona omogenea B1 Residenziale di completamento intensivo:



"Territorio di recente urbanizzazione privo di particolari pregi architettonici e ambientali ad elevata densità edilizia....." (Allegato D')

QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e verte in buono stato manutentivo.

QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa



documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1. Domande giudiziali;
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

1. Iscrizioni ipotecarie;
2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
3. Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4. Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate di Caserta non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie oltre a quella in oggetto di procedimento. (Allegato E)

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione).



Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalle ricerche effettuate non risultano gravare sulla particella di terreno su cui insiste il bene pignorato nessun peso (censo, livello, uso civico).

QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'immobile è soggetto a canone condominiale quadrimestrale di € 180,00 ma ad oggi risultano diverse rate sospese da parte della debitrice che ammontano ad €1.740,00 come riscontrato dall'amministratore.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALL'ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.



Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del

valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Nel rapporto di stima che segue, sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche del cespite oggetto della perizia che hanno contribuito a stabilire il valore finale dello stesso.

Si è proceduto a stimare il bene pensando ad una vendita in lotto unico, dal momento che si ritiene meglio fruibile come unica unità immobiliare.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di manutenzione, per la valutazione complessiva è stato applicato il metodo di stima secondo il criterio del **più probabile valore di mercato**.

Tale criterio appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene. Tale rapporto è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Dunque, il fine è quello di ricercare il più probabile valore attribuibile al bene da ordinari compratori e ordinari venditori.

Il procedimento adoperato è quello **sintetico-comparativo** che si basa sul confronto di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Sostanzialmente si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza tra beni e cioè ricorrere a dati storici che permettono di constatare che in un determinato concorso di tempo, luogo e circostanze, una definita quantità di moneta ed un certo bene economico sono giudicati equivalenti.

A tal fine, è stata condotta un'accurata indagine di mercato sull'attuale valore di unità abitative accomunabili a quella in esame presso alcune agenzie immobiliari nella città di Caserta e i valori Omi.

Le indagini condotte sul territorio riferiscono di una quotazione media minima di € 1.000 al mq e una quotazione media massima di € 1.500 al mq, per la destinazione ad uso residenziale nella zona semi-centrale. I valori sopracitati sono riferiti ad immobili aventi buone condizioni manutentive, come nel caso in oggetto il valore 1.350 € al mq.

Si è tenuto conto di tutti gli elementi caratterizzanti il cespite che possono influire sulla scelta e la determinazione del prezzo da assegnargli.

Tali caratteristiche possono così, brevemente, sintetizzarsi:

- **Caratteristiche di localizzazione:** ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza d'inquinamento;
- **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;



- **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologie e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche della manutenzione della specifica unità immobiliare, dimensioni e forme delle aperture nei vani, distribuzione dei vani e funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, destinazione dei vani.
- Per ciascuna caratteristica sono stati individuati dei coefficienti correttivi al fine di quantificare l'influenza specifica di ognuna sulla formazione del prezzo di mercato.

Caratteristiche di localizzazione: il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza, può variare tra:

Localizzazione	Coefficiente
Migliore	1
Intermedia	0,95
Peggiora	0,90

Nel caso specifico, considerate tutte le caratteristiche della zona in cui ricade l'immobile, in precedenza descritte, il coefficiente da prendere in considerazione è pari a 1.

Caratteristiche di posizione: in tale caso sono stati presi in considerazione, perché più significativi, il solo coefficiente di orientamento e quello di quota.

Il coefficiente di orientamento è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento.

Orientamento dei vani	Coefficienti
Sud	1
Sud-Est	1
Sud-Ovest	1
Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-Est	0,93
Nord-Ovest	0,93
Nord	0,90

L'esposizione prevalente del bene è Sud/ Ovest per cui il coefficiente è pari a 1.

Il coefficiente di quota prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo.

Piano	Coefficiente
Terraneo e Rialzato	0,90
Primo	0,95
Secondo	0,96
Terzo, quarto e quinto	1

Trattandosi di immobile composto da un piano rialzato e piano seminterrato si considera il valore di 0,90.



Caratteristiche tipologiche:

Coefficiente di vetustà

Anni	Coefficiente
1-10	0,98
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85

Il bene oggetto risulta essere edificato negli anni 1960 si considera un valore **0.90**

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva

Piano	Coefficiente
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,95
Tecnica costruttiva del tutto superata e finiture assenti	0,85

Nel caso specifico si ritiene opportuno, utilizzare un coefficiente pari a **1** per la presenza delle finiture interne.

Coefficiente di manutenzione

Stato di manutenzione	Coefficiente
Buono	1
Discreto	0,95
Sufficiente	0,90
Non buono	0,85

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione per cui il coefficiente è pari a **1**.

Il coefficiente di forma dei vani si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre nel caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 1.

Forma dei vani	Coefficiente
Regolare (quadrata o rettangolare)	1
Irregolare	0,9

Nel caso in questione, si considera il valore di **1**.

Il coefficiente di funzionalità indica la migliore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna delle unità immobiliari.

Suddivisione degli ambienti	Coefficiente
-----------------------------	--------------



Funzionale	1
Poco razionale	0,95

L'immobile presenta una buona disposizione planimetrica di tutti gli ambienti per questo si considera il valore pari a 1.

Il coefficiente di dotazione legato alla presenza di impianti serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti.

Dotazione	Coefficiente
Sufficiente	1
Insufficiente	0,90

Nel caso in questione, il coefficiente è 1.

Calcolo del coefficiente di deprezzamento globale (CG), rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile:

Coefficiente di localizzazione =	1,00
" orientamento =	1,00
" quota =	0,90
" vetustà =	0,90
" tecnica costruttiva =	1,00
" manutenzione =	1,00
" forma dei vani =	1,00
" funzionalità =	1,00
" impianti =	1,00

Coefficiente di deprezzamento globale = 0,81

Computo:

Il parametro tecnico preso in considerazione è rappresentato dai mq di superficie commerciale. Quest'ultima, come già specificato in precedenza è pari a **178.97 mq** ed è ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'immobile e di quella non residenziale opportunamente raggugiata.

Quindi, applicando il valore di 1.350 € al mq si ha un quotazione unitaria di:

$$178.97 \text{ mq} \times 1.350 \text{ €} = 241.000 \text{ €}$$

Tale quotazione va rettificata moltiplicando il valore ottenuto per il coefficiente di deprezzamento globale (CG):

$$241.000 \text{ €} \times 0,81 = 195.000 \text{ €}$$



Considerando che la vendita dell'immobile non avviene in un mercato libero, ma in maniera forzata è opportuno applicare un'ulteriore riduzione del valore che solitamente oscilla tra 10% e il 20%, nello specifico si applica la detrazione del 10%

$195,00 \text{ €} - 10\% = 176.000 \text{ €}$ (costo della stima)

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Trattasi di bene pignorato in piena proprietà 100/100 di

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore, esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Dagli accertamenti fatti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Caserta (CE) si certifica che:



Città di Caserta

Medaglia d'Oro al Merito Civile

Settore Servizi Demografici e Statistica



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Città di Caserta

Medaglia d'Oro al Merito Civile

Settore Servizi Demografici e Statistica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Allegato G)

Avendolo completamente espletato, si rassegna mandato ricevuto ringraziando la S.V. per la fiduciosa collaborazione e per ogni eventuale chiarimento necessario.

sizione per





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

S. Maria Capua Vetere (CE), li
14/07/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto
Arch. Rita Vatterio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®