



TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

promosso da

OMISSIS

contro

OMISSIS



R.G.E. n° 331/2024

Giudice Dott. Emiliano Vassallo



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO: piena proprietà di immobili siti nel Comune di Castel di Sasso (CE) alla via San Marco lungo la strada di collegamento Provinciale Barignano-San Marco-Liberi, precisamente: porzione di **fabbricato (villetta semindipendente)** identificata al N.C.E.U. **Foglio 9 p.lla 5159 sub 6, A/2 - 7,5** vani - piano S1-T-1, e **terreno** identificato al N.C.T. **Foglio 9 p.lla 5102 are 6.26** seminativo di classe 2, r.d. 3,23 €, r.a. 1,78 €.



Procedura esecutiva promossa da **OMISSIS** nei confronti di **OMISSIS**, come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 05/12/2024 repertorio n. 9612 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Caserta nn. 1814/1473 in data 17/01/2025.

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Aldo Natale, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 3081, nominato Esperto Stimatore dal Giudice Dott. Emiliano Vassallo nel procedimento di Esproprio Immobiliare iscritto al R.G.E. n° 331/2024 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE), in data 08/05/2025 prestava il giuramento di rito ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. e riceveva ufficialmente l'incarico di rispondere ai quesiti disposti dal giudice che di seguito sono riportati con la relativa risposta. Il sottoscritto, dopo una serie di indagini presso gli immobili oggetto del pignoramento e sulla scorta degli accertamenti effettuati presso Enti vari, ha redatto la presente relazione così articolata:

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Risposte ai quesiti dell'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come si evince dai verbali allegati, le operazioni preliminari di sopralluogo e rilievo presso i luoghi di causa sono state svolte nelle seguenti date: 23.05.2025, 03.09.2025.

Breve riassunto delle operazioni peritali

Il ventitré maggio del 2025 ore 11:30, il sottoscritto C.T.U., congiunto con il custode giudiziario incaricato della procedura nella persona dell'avvocato OMISSIS, si reca nel Comune di Castel di Sasso (CE) per dar seguito al mandato ricevuto nel giudizio iscritto al R.G.E. n°331/2024 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE) e da inizio alle operazioni peritali per i beni oggetto di pignoramento.

L'incontro è fissato presso i luoghi di causa siti nel complesso immobiliare posto in via San Marco snc in prossimità della Strada Provinciale Barignano–San Marco–Liberi.

All'appuntamento è presente l'esecutata che permette di accedere e visionare il compendio che consiste in una porzione di fabbricato (villetta) ed attiguo di terreno: parte tenuto a verde curato e parte incolto.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra (piano rialzato e piano primo) e un piano seminterrato e uno spazio pertinenziale pavimentato.

L'immobile, ben tenuto, è abitato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

In tale data si effettua un sopralluogo generale dell'area in esame e, con l'ausilio di una rollina metrica e di un distanziometro laser, si procede al rilievo planimetrico e al rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

In data tre settembre c.a., avendo riscontato difformità in merito alla reale estensione della superficie pavimentata del cortile pertinenziale la villetta, e previa autorizzazione del G.E. rilasciata in data 14/08/2025, è stato eseguito un rilievo topografico finalizzato alla verifica della consistenza reale dell'area.

Ogni ulteriore chiarimento potrà meglio evincersi dall'allegato verbale di sopralluogo.

Il sottoscritto, inoltre, allo scopo di acquisire dati utili al corretto svolgimento delle operazioni peritali ha svolto indagini e accertamenti presso: l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare – e l'Agenzia dell'Entrate - Servizi Catastali - di Caserta; l'Ufficio Stato Civile, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico di Castel di Sasso (CE); l'Ufficio Stato Civile di Formicola (CE); Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Castel di Sasso (CE).

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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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:

a) 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);

b) 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);

c) 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.

L'oggetto del presente pignoramento è la **piena proprietà** dei seguenti immobili siti nel Comune di Castel di Sasso (CE) lungo la strada di collegamento Provinciale Barignano-San Marco-Liberi, e precisamente: porzione di **fabbricato** identificata al N.C.E.U. **Foglio 9 p.lla 5159 sub 6, A/2 - 7,5 vani - piano S1-T-1**, e **terreno** identificato al N.C.T. **Foglio 9 p.lla 5102 are 6.26 seminativo di classe 2, r.d. 3,23 €, r.a. 1,78 €;**

entrambi in ditta a **OMISSIS**.

Il **diritto reale pignorato** è indicato nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione, in cui si desumono i seguenti dati:

"Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di immobili siti nel Comune di Castel di Sasso (CE), precisamente: porzione di **fabbricato** individuata al N.C.E.U. **Foglio 9 p.lla 5159 sub 6, A/2 - 7,5 vani -**

piano S1-T-1 - Strada Provinciale Barignano San Marco Liberi, e terreno individuato al N.C.T. Foglio 9 p.lla 5102 are 6.26.

Il **diritto reale pignorato** indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'**Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 29/06/2017** rogato dal Notaio Decimo Antonio rep. n. 85000/20808 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 04/07/2017 ai nn.22374/17104.

I dati catastali degli immobili esegutati riportati nella Nota di Trascrizione coincidono con i dati catastali attuali.

Per una esatta individuazione del compendio esegutato di seguito si riporta l'immagine satellitare acquisita con Google Earth Pro, lo stralcio della mappa catastale relativa al F.9 del Comune di Castel di Sasso (CE) con l'individuazione della porzione di fabbricato (villetta a tre piani) in esame e del terreno e la sovrapposizione dell'ortofoto con lo stralcio della mappa catastale:

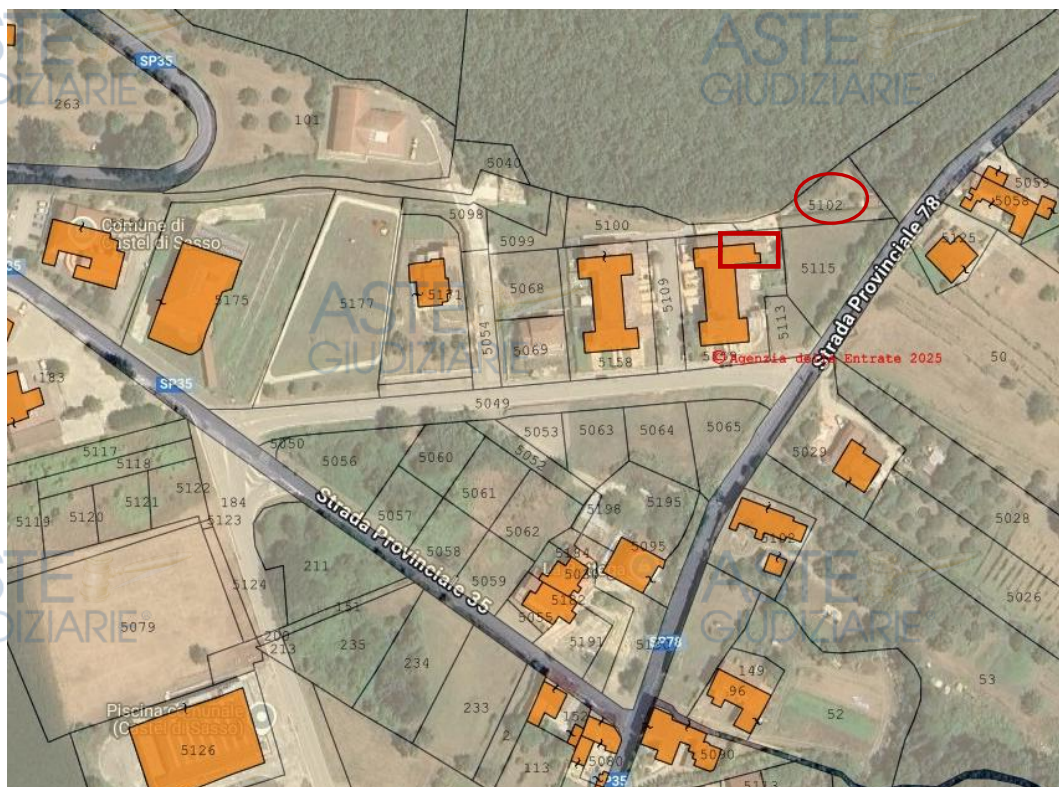
Stralcio ortofoto satellitare



Stralcio della mappa catastale del Foglio 9



Sovrapposizione dell'ortofoto con lo stralcio della mappa catastale



Per un'esatta identificazione e localizzazione della porzione di fabbricato esecutato (villetta a tre piani individuata al F. 9 p.lla 5159 sub 6), si allega l'elaborato planimetrico della particella 5159 del Foglio 9 (Cfr.: Allegato n°1).



Poiché la particella di terreno esecutata, come successivamente chiarito, risulta accessibile solo dal cortile pertinenziale della porzione di fabbricato oggetto di procedura, si procede alla formazione di un **UNICO LOTTO** costituito dalla **piena proprietà** di porzione di **fabbricato** (villetta a tre piani) identificata nel N.C.E.U. **del Comune di Castel di Sasso (CE) Foglio 9 p.lla 5159 sub 6**, A/2 - 7,5 vani, rendita € 522,91, piano S1-T-1 (Allegato n°2a) e **terreno** censito al N.C.T. del **Comune di Castel di Sasso (CE) Foglio 9 p.lla 5102** are 6.26 seminativo di classe 2 - r.d. 3,23 € - r.a.1,78 € (Cfr.: Allegato n°2b).

Confini porzione fabbricato (villetta):

- sul lato nord confina con terreno di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5100) e terreno oggetto presente esecuzione (Foglio 9 p.lla 5102 – stessa ditta);
- sul lato est confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5115);
- sul lato sud confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5159 sub 4);
- sul lato ovest confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5159 sub 5) e prospetta su via San Marco.

Confini del terreno:

- sul lato nord confina con altra ditta (Foglio 9 p.lla 98);
- sul lato est confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 99);
- sul lato sud confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5115 e con porzione di fabbricato oggetto della presente esecuzione (Foglio 9 p.lla 5159 sub 6 – stessa ditta);
- sul lato ovest confina con terreno di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5100).

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 allegate 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.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il compendio esecutato è ubicato nel Comune di Castel di Sasso (CE), lungo la strada di collegamento Provinciale Barignano–San Marco–Liberi.

La zona è caratterizzata da un contesto residenziale immerso nel verde e si trova a breve distanza dalla Casa Comunale. È servita dalla Strada Provinciale n. 35 (già nota come SP Barignano–San Marco–Liberi), che garantisce collegamenti con i comuni limitrofi quali Pontelatone, Formicola, Caiazzo,

Alvignano, Limatola e con centri urbani di maggiore rilevanza come Caserta e Santa Maria Capua Vetere. Tuttavia, nel territorio comunale non sono presenti grandi strutture commerciali, sanitarie o amministrative di livello superiore.

L'accesso ai principali servizi pubblici e privati richiede pertanto l'utilizzo di mezzi propri.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE COMPENDIO ESECUTATO

Il compendio esecutato è costituito da una porzione di fabbricato (villetta unifamiliare) ed attigua particella di terreno, siti nel Comune di Castel di Sasso (CE), alla via San Marco.

La villetta fa parte di un complesso immobiliare a carattere residenziale costituito da due corpi di fabbrica principali (A e B) che si fronteggiano separati da via San Marco (strada di piano).

Il complesso edilizio, sul lato sud, prospetta la strada di collegamento Provinciale Barignano-San Marco-Liberi, e le varie unità immobiliari sono servite dalla via San Marco (Cfr.: foto n°1).

La struttura portante è di tipo misto; i solai sono in latero - cemento; i tompagni sono in termoblocchi e le tramezzature in mattoni forati.

La villetta esecutata è posizionata sul lato nord/est del complesso immobiliare - Corpo B - (Allegato n°1) e vi si accede dalla via San Marco che si innesta a sud sulla Strada Provinciale Barignano-San Marco-Liberi (Cfr.: foto n°1).

L'accesso alla villetta avviene dal lato ovest: da via San Marco, mediante un cancello carrabile ed un cancello pedonale, ci si immette nel cortile pertinenziale. Il cortile, pavimentato e recintato, fronteggia l'immobile sul lato nord e sul lato est (Cfr.: foto n°2, 3).

Dal lato nord/est del cortile si accede alla particella di terreno identificata nel N.C.T. del Comune di Castel di Sasso (CE) al F.9 P.lla 5102 - oggetto di pignoramento (Cfr.: Allegato n°2b).

DESCRIZIONE porzione di villetta esecutata

La porzione di **villetta esecutata** è **identificata** nel N.C.E.U. del Comune di **Castel di Sasso (CE)** al **F.9 P.lla 5159 sub.6**, A/2, consistenza 7,5 vani, rendita € 522,91, piano S1-T-1 (Cfr.: Allegato n°2a).

Essa è costituito da due piani fuori terra (piano rialzato e piano primo) e un piano seminterrato e da uno spazio esterno pavimentato con cemento di tipo industriale (Cfr.: foto n°2, 3).

Il piano seminterrato è adibito a taverna; il piano rialzato è destinato a zona giorno ed il piano primo è destinato a zona notte.

Confini:

- sul lato nord confina con terreno di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5100) e terreno oggetto presente esecuzione (Foglio 9 p.lla 5102 – stessa ditta);
- sul lato est confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5115);
- sul lato sud confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5159 sub 4);
- sul lato ovest confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5159 sub 5) e prospetta su via San Marco.

Come riportato nel Rilievo Planimetrico dello stato attuale, il **piano rialzato** (Cfr.: Allegato n°3a) è composto da una zona living, un bagno e una lavanderia.

Esso è accessibile dalla porzione di cortile posta ad est mediante una piccola rampa di scale che immette in un balcone di circa 9,60mq (Cfr.: foto n° 5, 6).

Dal portone d'ingresso prospettante il predetto balcone si accede a una zona living di circa 46,50mq da cui si raggiunge il bagno di circa 4,20 mq e la lavanderia di circa 5,45 mq (Cfr.: foto n° 7).

Sul lato sud/ovest è posizionata la scala interna di collegamento dei piani.

La zona living è accessibile anche dal lato nord/ovest del cortile mediante una piccola rampa di scale scoperte. L'altezza utile rilevata al piano rialzato è di circa 2,70m.

Il **piano primo**, come riportato nel Rilievo Planimetrico dello stato attuale (Allegato n°3b), è mansardato ed è composto da n°3 camere, un disimpegno, n°2 bagni ed un balcone.

Esso è raggiungibile dal piano rialzato mediante la predetta scala interna che smonta nel disimpegno su cui prospettano tutti gli ambienti del piano: la camera 1 di circa 16,50mq (illuminata ed areata da una finestra posta sul lato nord); la camera 2 di circa 9,10mq (illuminata ed areata da una finestra posta sul lato nord); la camera 3 di circa 16,55mq con annesso bagno (bagno 3), entrambi esposti a est; il bagno (bagno 4) di circa 3,60mq privo di aereazione naturale (Cfr.: foto n° 8, 9, 10).

La camera 3 accede su un balcone posto a est (Cfr.: foto n° 6).

Tutti gli ambienti del piano primo sono illuminati ed areati naturalmente, tranne il disimpegno ed il bagno 4. Il piano è mansardato con altezza massima pari a circa 3,65m e altezza minima pari a circa 3,45m.

Il **piano seminterrato** (Allegato n°3c) è accessibile dall'interno dell'abitazione mediante la scala interna e dal cortile (lato est) mediante una scala scoperta (Cfr.: foto n° 5, 6).

Esso è costituito da un ambiente adibito a taverna di circa 60,40 mq e da un bagno di circa 4,00 mq (Cfr.: foto n° 11, 12).

La taverna è illuminata ed areata da lumi ingredienti posti sul lato nord (Cfr.: foto n° 11). Essa è accessibile anche dal cortile: dalla porzione di cortile posta ad est, mediante una rampa di scale scoperta si accede ad un piccolo spazio pavimentato (patio) di circa 10,10 mq, situato antistante l'ingresso della taverna (Cfr.: foto n° 5). Sul patio prospetta un ripostiglio/deposito esterno di circa 10,75 mq.

L'altezza utile rilevata al piano seminterrato è di circa 2,75m.

La villetta è libera ed esposta su due lati: nord ed est, gli altri lati sono contigui ad altre unità immobiliari. Esternamente la struttura è intonacata e tinteggiata con colori chiari. Complessivamente si presenta in buono stato di conservazione (cfr.: foto n° 2, 3, 5, 6).

L'area cortilizia pavimentata presenta una superficie complessiva pari a 247,80mq.

Nel corso degli accertamenti peritali, essendo state riscontrate difformità in merito alla reale estensione della pavimentazione del cortile pertinenziale all'abitazione, previa autorizzazione del G.E. rilasciata in data 14/08/2025, è stato eseguito un rilievo topografico finalizzato alla verifica della consistenza reale dell'area cortilizia.

Da indagine topografica, è emerso che una quota parte della pavimentazione del cortile è stata realizzata sia sulla p.lla 5102 (terreno di proprietà stessa ditta oggetto di procedura) sia sulla p.lla 5100 (terreno non oggetto di procedura – catastalmente intestata ad altra ditta) (Cfr.: Allegato n°4).

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale del Foglio 9 e la planimetria risultante dal rilievo topografico dello stato dei luoghi (Cfr.: Allegato n°3d), è stato accertato che una parte della pavimentazione del cortile ricade su:

- particella 5102 (terreno di proprietà della stessa ditta e oggetto di procedura),
- particella 5100 (terreno non oggetto di procedura, di proprietà di altra ditta).

Come riportato nel grafico del rilievo topografico (Cfr.: Allegato n°3d), le superfici risultano così suddivise:

- superficie di cortile pavimentato ricadente sulla particella 5159 (area pertinenziale della villetta oggetto di procedura) pari a 150,20 mq;
- superficie di cortile pavimentato ricadente sulla particella 5102 (terreno oggetto di procedura) pari a 52,40 mq;
- superficie di cortile pavimentato ricadente sulla particella 5100 (terreno non oggetto di procedura) pari a 45,20 mq.

Si precisa, infine, che la porzione di area pavimentata ricadente sulla particella 5100 è costituita da una striscia di forma trapezoidale, situata sul lato nord-ovest del fabbricato in esame, che include anche il cancello pedonale e parte della recinzione (Cfr.: Allegato n°3a).

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Come si evince dal rilievo fotografico dello stato dei luoghi della villetta eseguita, sia internamente che esternamente è ben tenuta.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- gli infissi esterni al piano rialzato e primo sono in alluminio e sono muniti di romane in ferro, invece al piano seminterrato sono in pvc;
- le porte interne sono ad una anta in legno, in buono stato;
- i pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, in buono stato;
- i rivestimenti dei bagni sono in buono stato.

Impianti

Dagli accertamenti in loco si è rilevato che l'immobile è fornito dei seguenti impianti:

impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto idrico/sanitario del tipo sottotraccia; impianto tv; impianto di riscaldamento, impianto di condizionatori.

Per l'immobile non è stato reperito il certificato di conformità degli impianti installati.

È stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 08/02/2013, ma risulta necessario aggiornarlo secondo la normativa attuale.

I costi necessari per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica ammontano a 500,00€ circa.

DESCRIZIONE particella di terreno esecutato

La particella di terreno oggetto di pignoramento è **identificata** nel N.C.T. del Comune di **Castel di Sasso** (CE) al **F.9 P.lla 5102** seminativo 2, are 06.26 (Cfr.: Allegato n°2b).

Essa si trova sul lato nord/est della porzione di villetta esecutata (Cfr.: Allegato n°3d), ha un'estensione catastale pari a 626,00mq ed accessibile dal cortile pertinenziale dell'abitazione (Cfr.: foto n° 4).

Parte del terreno è tenuto a verde curato (giardino), parte pavimentata e parte a verde incolto (bosco).

La parte a verde curato è quasi pianeggiante, sul lato est è posta una base in c.a. su cui è posizionata una piccola struttura adibita a ricovero per cani (Cfr.: foto n° 4).

Essa è realizzata in ferro e coperta da lamiera tipo sandwich: superficie pari a circa 11,95 mq ed altezza pari a circa 1,95 m.

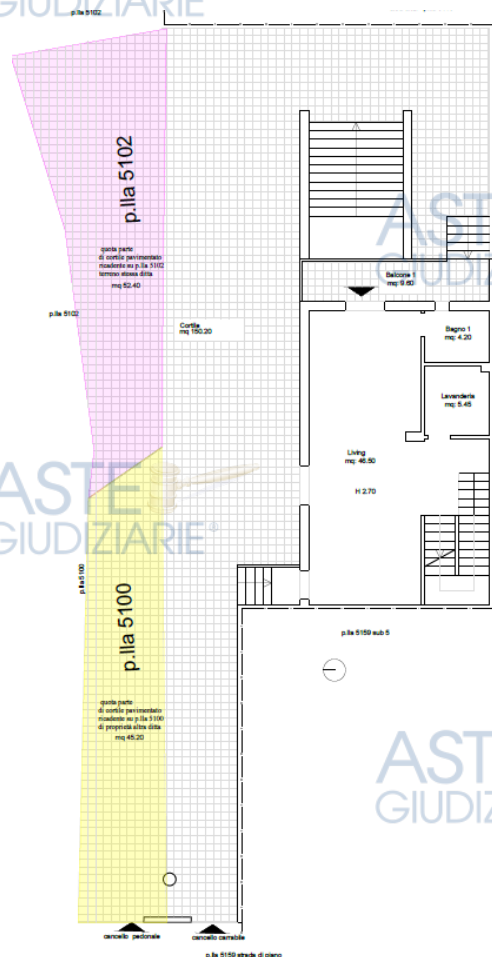
Confini del terreno:

- sul lato nord confina con altra ditta (Foglio 9 p.lla 98);
- sul lato est confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 99);
- sul lato sud confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5115 e con porzione di fabbricato oggetto della presente esecuzione (Foglio 9 p.lla 5159 sub 6 – stessa ditta);
- sul lato ovest confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5100).

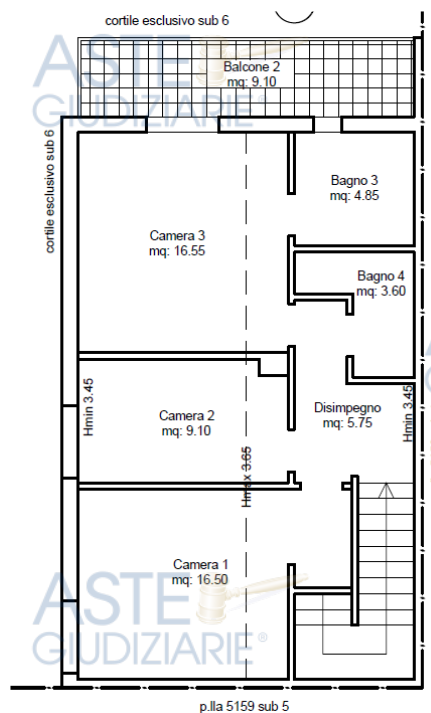
Si riportano le planimetrie dello stato dei luoghi rilevato.

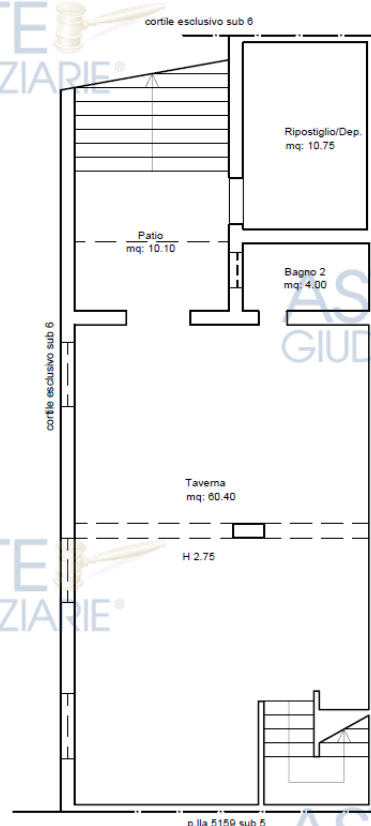
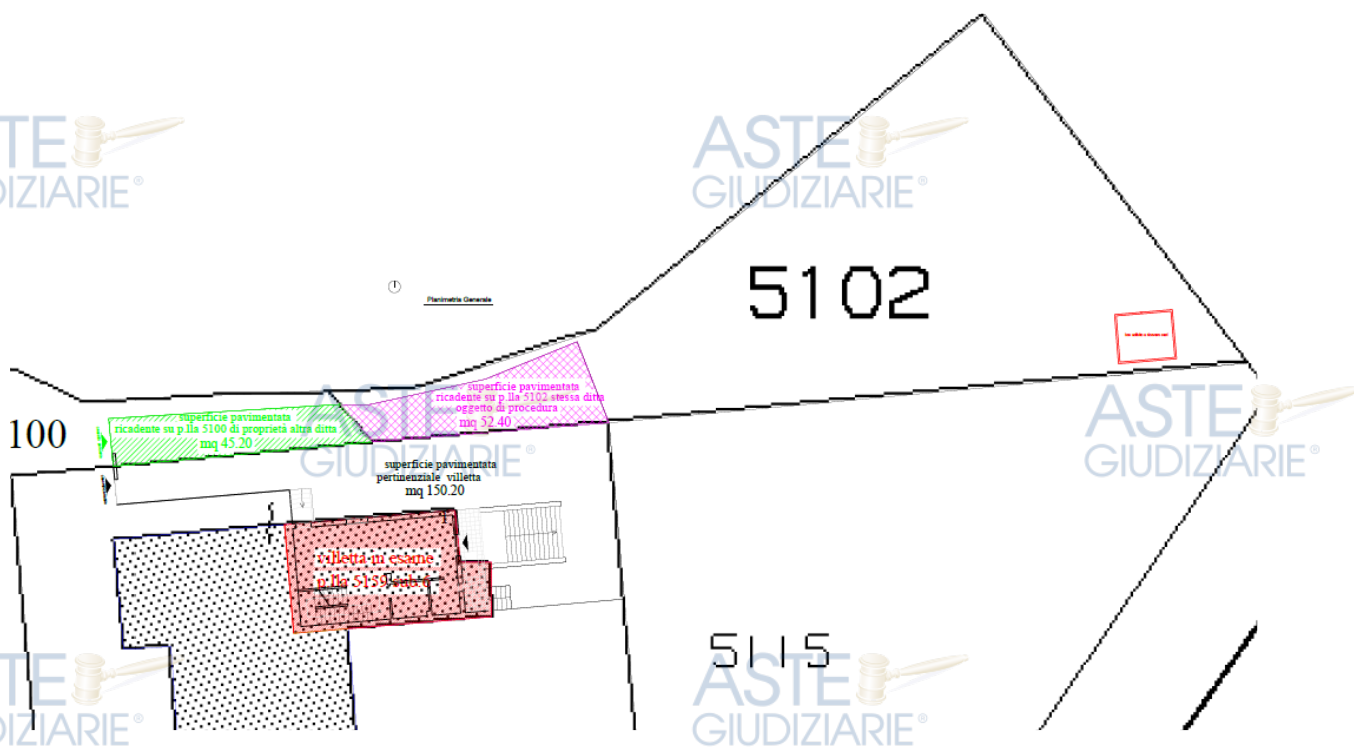
Pianta Piano Rialzato

(Cfr.: Allegato n°3a).



Pianta Piano Primo (Cfr.: Allegato n°3b)



Pianta Piano Seminterrato (Cfr.: Allegato n°3c)**Planimetria Generale** (Cfr.: Allegato n°3d)

Di seguito si riportano foto descrittive dello stato dei luoghi:



Foto n°1



Foto n°2



Foto n°3



Foto n°4



Foto n°5



Foto n°6



Foto n°7

Foto n°8



Foto n°9

Foto n°10

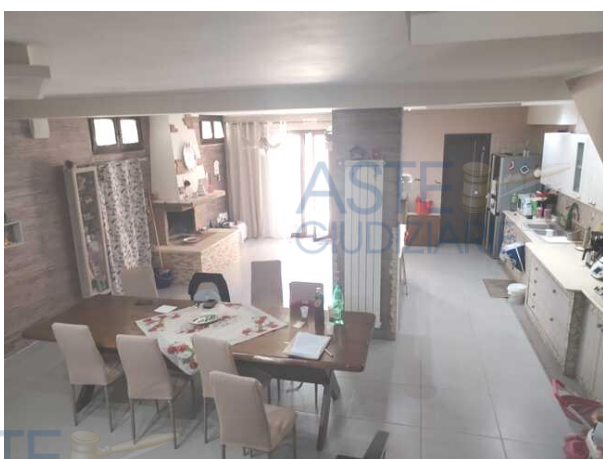


Foto n°11

Foto n°12

DATI METRICI porzione villetta

Per la villetta si riportano:

- la **Tabella A** contenenti i valori delle superfici utili riferite ai singoli ambienti della villetta;
- la **Tabella B** contenenti i valori della superficie commerciale.

Tabella A		
Destinazione	Sup. (mq)	Sup.N.R. (mq)
A - PIANO SEMINTERRATO		
taverna	60,40	
bagno 1	4,00	
ripostiglio/dep.		10,75
patio		10,10
totale	64,40	20,85
B - PIANO RIALZATO		
living	46,50	
bagno 2	4,20	
lavanderia	5,45	
balcone 1		9,60
cortile pavimentato		150,20
totale	56,15	159,80
C - PIANO PRIMO		
camera 1	16,50	
camera 2	9,10	
camera 3	16,55	
bagno 3	4,85	
bagno 4	3,60	
dismpegno	5,75	
balcone 2		9,10
totale	56,35	9,10
TOTALE A+B+C	176,90	189,75

In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto ed estrinseche della zona di riferimento, per il calcolo della superficie commerciale, si utilizzano i coefficienti di ponderazione di seguito riportati:

Tabella B			
Consistenza	Sup. lorda (mq)	% coefficiente	Sup. commerciale (mq)
SUP.PRINCIPALE PIANO TERRA	73,40	1	73,40
SUP.PRINCIPALE PIANO PRIMO	73,40	1	73,40
SUP.PRINCIPALE PIANO SEMINTERRATO	79,10	0,6	47,46
BALCONI	19,90	0,3	5,97
PATIO	11,00	0,25	2,75
RIP./DEPOSITO ESTERNO	13,25	0,25	3,31
AREA ESTERNA	176,30	0,1	17,63
Totale Sup. commerciale			223,92

La superficie commerciale è di circa 223,92 mq.

Il calcolo della **Superficie Commerciale** è stato effettuato adottando il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), secondo cui la superficie viene determinata calcolando:

a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;

- balconi, 30%;

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.

- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;

- autorimessa/garage, 50%;

- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

DATI METRICI terreno

Si precisa che ai fini della stima del terreno, si terrà in considerazione la superficie catastale pari a 626,00 mq (are 06.26) (cfr.: Allegato n°2b).

Per quanto concerne la base in cemento armato e la piccola struttura ivi realizzata, trattandosi di un manufatto non assentito – come meglio precisato nel paragrafo relativo al Quesito n. 6 – e quindi destinato alla rimozione, tali elementi non verranno considerati ai fini della valutazione del terreno. Lo stesso vale per la pavimentazione presente nell'area.

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 subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) 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 subalterni), 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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE dei beni pignorati.

La villetta è **censita** al N.C.E.U. del Comune di Castel di Sasso (CE) **Foglio 9 p.lla 5159 sub 6, A/2 - 7,5 vani**, rendita € 522,91, piano S1-T-1, Strada Provinciale Barignano–San Marco–Liberi (Cfr.: Allegato n°2a);

il terreno è censito al N.C.T. del Comune di Castel di Sasso (CE) Foglio 9 p.lla 5102 are 6.26, seminativo di classe 2, r.d. 3,23 €, r.a.1,78 € (Cfr.: Allegato n°2b);

entrambi in ditta a **OMISSIS** - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

La villetta è identificata nella scheda catastale in allegato, dichiarazione protocollo n°CE004257 del 08/01/2013 (Cfr.: Allegato n°5).

Il terreno (p.lla 5102) è riportato nello stralcio catastale del Foglio 9 (Cfr.: Allegato n°6a).

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

Dal confronto riportato nella tabella sottostante per gli immobili eseguiti emerge l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali attuali.

Fabbricato:

	<i>Dati catastali Atto di pignoramento</i>	<i>Dati catastali Nota di trascrizione</i>	<i>Risultanze catastali attuali</i>
Comune	Castel di Sasso	Castel di Sasso	Castel di Sasso
Indirizzo	Strada Provinciale Barignano-San Marco-Liberi	Strada Provinciale Barignano-San Marco-Liberi	Strada Provinciale Barignano-San Marco-Liberi
F.	9	9	9
P.lla	5159	5159	5159
Sub	6	6	6

L' immobile è univocamente identificato.

Terreno:

	<i>Dati catastali Atto di pignoramento</i>	<i>Dati catastali Nota di trascrizione</i>	<i>Risultanze catastali attuali</i>
Comune	Castel di Sasso	Castel di Sasso	Castel di Sasso
Indirizzo	Strada Provinciale Barignano-San Marco-Liberi		
F.	9	9	9
P.lla	5102	5102	5102
Are	6.26	6.26	6.26

L' immobile è univocamente identificato.

STORIA CATASTALE degli immobili eseguiti

Villetta: censita al N.C.E.U. del Comune di Castel di Sasso (CE) **Foglio 9 p.lla 5159 sub 6**, A/2 - 7,5 vani, rendita € 522,91, piano S1-T-1, Strada Provinciale Barignano–San Marco–Liberi (Cfr.: Allegato n°2a):

Dalla **visura storica** si evince che i dati catastali identificativi hanno subito le seguenti variazioni (Cfr.: Allegato n°2a):

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 16/07/2013 pratica n. CE0156031 in atti dal 16/07/2013 (n. 29936.1/2013);
- Costituzione del 08/01/2013 Pratica n. CE0004257 in atti dal 08/01/2013 (n. 55.1/2013).

Inoltre, risultano i seguenti intestatari catastali:
dal 29/06/2017

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
derivante da

Atto del 29/06/2017 Pubblico ufficiale Decimo Antonio sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 85000 - Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia – Nota presentata con Modello Unico n. 17104.1/2017 Reparto PI di Caserta-SMCV in atti dal 04/07/2017

dal 08/01/2013

-OMISSIS sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) - Diritto di: Proprietà per 1000/1000 fino al 29/06/2017
derivante da

Costituzione del 08/01/2013 Pratica n. CE0004257 in atti dal 08/01/2013 (n. 55.1/2013)

Si riferisce, che il complesso immobiliare realizzato dalla OMISSIS è costituito dal corpo A, dal corpo B e dalla strada di piano.

Il corpo A, ricadente nei Lotti 2 e 3, insiste sull'attuale p.lla 5158 derivante dalle p.lle 5108 e 5111 - ex p.lla 5101.

Il corpo B, ricadente nei Lotti 1 e 4, insiste sull'attuale p.lla 5159 derivante dalle p.lle 5110, 5112 - ex p.lla 5101 e p.lla 5114 - ex p.lla 5103 (Cfr.: Allegato n°6b).

Il complesso immobiliare risulta inserito nello stralcio di mappa catastale del Foglio 9 (Cfr.: Allegato n°6a).

L'originale particella di terreno è la particella 104 del Foglio 9 (Cfr.: Allegato n°6d).

Terreno: censito al N.C.T. del Comune di Castel di Sasso (CE) **Foglio 9 p.lla 5102 are 6.26**, seminativo di classe 2, r.d. 3,23 €, r.a.1,78 € (Cfr.: Allegato n°2b)

Dalla **visura storica** (Cfr.: Allegato n°2b) si evince che la particella di terreno n. 5102 deriva dal frazionamento del 18/06/2007 Pratica n. CE0291196 in atti dal 18/06/2007 (n. 291196.1/2007) della **particella 348** del Foglio 9 di are 18.80 (Cfr.: Allegato n°6c).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:348; Foglio:9 Particella:5047. Inoltre, sono stati variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:5096; Foglio:9 Particella:5097; Foglio:9 Particella:5098; Foglio:9 Particella:5099; Foglio:9 Particella:5100; Foglio:9 Particella:5101; Foglio:9 Particella:5103.

La **particella 348** del Foglio 9 a sua volta deriva dal **frazionamento in atti dal 14/09/1990** (n. 482) della **particella 104** del Foglio 9 (Cfr.: Allegato n°6d).

Inoltre, risultano i seguenti **intestatari catastali**:

dal 29/06/2017

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
derivante da

Atto del 29/06/2017 Pubblico Ufficiale Decimo Antonio sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 85000 - Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia – Nota presentata con Modello Unico n. 17104.1/2017 Reparto PI di Caserta-SMCV in atti dal 04/07/2017

dal 26/07/2007

-OMISSIS sede in Santa Maria Capua Vetere (CE)- Diritto di: Proprietà per 1000/1000 fino al 29/06/2017
derivante da

Atto del 26/07/2007 Pubblico Ufficiale Provitera Fabio sede Caiazzo (CE) Repertorio n. 8145 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 24386.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/08/2007

dal 18/06/2007

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 1000/1000 fino al 26/07/2007
derivante da

Frazionamento del 18/06/2007 Pratica n. CE0291196 in atti dal 18/06/2007 (n. 291196.1/2007)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 1000/1000 fino al 18/06/2007
derivante da

Atto del 20/07/1983 Pubblico Ufficiale Manna sede Caserta (CE) Repertorio n. 138815 - UR Sede Caserta (CE) Registrazione n. 8305 registrato in data 09/08/1983 - Voltura n. 95984 in atti dal 14/09/1990

Situazione degli intestati dal 14/09/1990

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 3/6 fino al 20/07/1983

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 1/6 fino al 20/07/1983

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 2/6 fino al 20/07/1983

derivante da

Frazionamento in atti dal 14/09/1990 (n. 482)

Situazione degli intestati dal 27/10/1995

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 9/27 fino al 27/04/1995

-OMISSIS - Diritto di: Proprietà per 9/27 fino al 27/04/1995

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 2/27 fino al 27/04/1995

- OMISSIS - Diritto di: Proprietà per 2/27 fino al 27/04/1995

- OMISSIS - Diritto di: Proprietà per 2/27 fino al 27/04/1995

- OMISSIS - Diritto di: Proprietà per 3/27 fino al 27/04/1995

derivante da

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/10/1995 - UR sede Roma (RM) Registrazione Volume 16483 n. 30 registrato in data 23/04/1996 - Denuncia di Successione Voltura n. 9.1/1997 - Pratica n. 218163 in atti dal 14/11/2000

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 3/6 fino al 27/10/1995

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 1/6 fino al 27/10/1995

-OMISSIS- Diritto di: Proprietà per 2/6 fino al 27/10/1995

derivante da

Impianto meccanografico del 26/03/1985

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI DELLA VILLETTA E QUELLA CATASTALE

Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato della porzione di fabbricato con la scheda catastale risultano delle difformità di seguito riportate.

per il piano rialzato (Cfr.: Allegato n°7a):

- modifiche interne di tramezzi con realizzazione di nuovo ambiente, in particolare nella scheda catastale manca il locale lavanderia;
- nella scheda catastale non è riportata la scala esterna (lato ovest) che collega il balcone 1 al cortile;
- variazione di destinazione d'uso, in quanto al piano rialzato non è presente il locale cucina rappresentato nella scheda catastale, invece è stata realizzata la lavanderia;
- lieve traslazione e modifica dell'ampiezza di alcune aperture esterne;
- parte della pavimentazione del cortile pertinenziale ricade sulla p.lla 5100 (di altra ditta) e sulla p.lla 5102 (stessa ditta - oggetto di pignoramento)

per il piano primo (Cfr.: Allegato n°7b):

- modifiche interne di tramezzi, in particolare modifica del disimpegno con ampliamento del bagno 4 e modifica delle dimensioni della camera 1 (ampliata) e della camera 2 (ridotta);
- lieve traslazione di alcune aperture esterne;
- variano le altezze interne:
scheda catastale: h max=3,30ml, hmin=2,60ml
rilevato: h max=3,65ml, hmin=3,45ml

per il piano seminterrato (Cfr.: Allegato n°7c):

- variazione di destinazione d'uso, il locale di sgombero indicato nella scheda catastale è adibito a taverna;
- lievi modifiche interne;
- traslazione e modifica di alcune aperture esterne;
- nella scheda catastale non sono rappresentati due lumi ingredienti;
- la finestra del bagno rappresentata nella scheda catastale non è stata rilevata in loco;
- il ripostiglio esterno non è rappresentato nella scheda catastale;
- variano leggermente le altezze interne: scheda catastale=2,70ml, rilevato=2,75ml;

area cortilizia (Cfr.: Allegato n°3d):

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale del Foglio 9 e la planimetria risultante dal rilievo topografico dello stato dei luoghi (Allegato n°3d), è stato accertato che una parte dell'attuale pavimentazione del cortile ricade su:

- particella 5102 (terreno di proprietà della stessa ditta e oggetto di procedura),
- particella 5100 (terreno non oggetto di procedura, di proprietà di altra ditta).

Poiché, come specificato nel paragrafo relativo al Quesito n. 6, sono state riscontrate difformità urbanistiche al piano terra, al primo piano e al sottotetto, le difformità catastali possono essere sanate solo previa regolarizzazione urbanistica degli abusi rilevati.

Per quanto riguarda l'attuale area cortilizia è necessario demolire la parte di pavimentazione ricadente sulla particella 5100 (terreno non oggetto di procedura, di proprietà di altra ditta) e sulla particella 5102, ripristinando lo stato dei luoghi.

Bisogna aggiornare anche la visura catastale con l'attuale indirizzo.

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI DEL TERRENO P.LLA 5102 E QUELLA CATASTALE

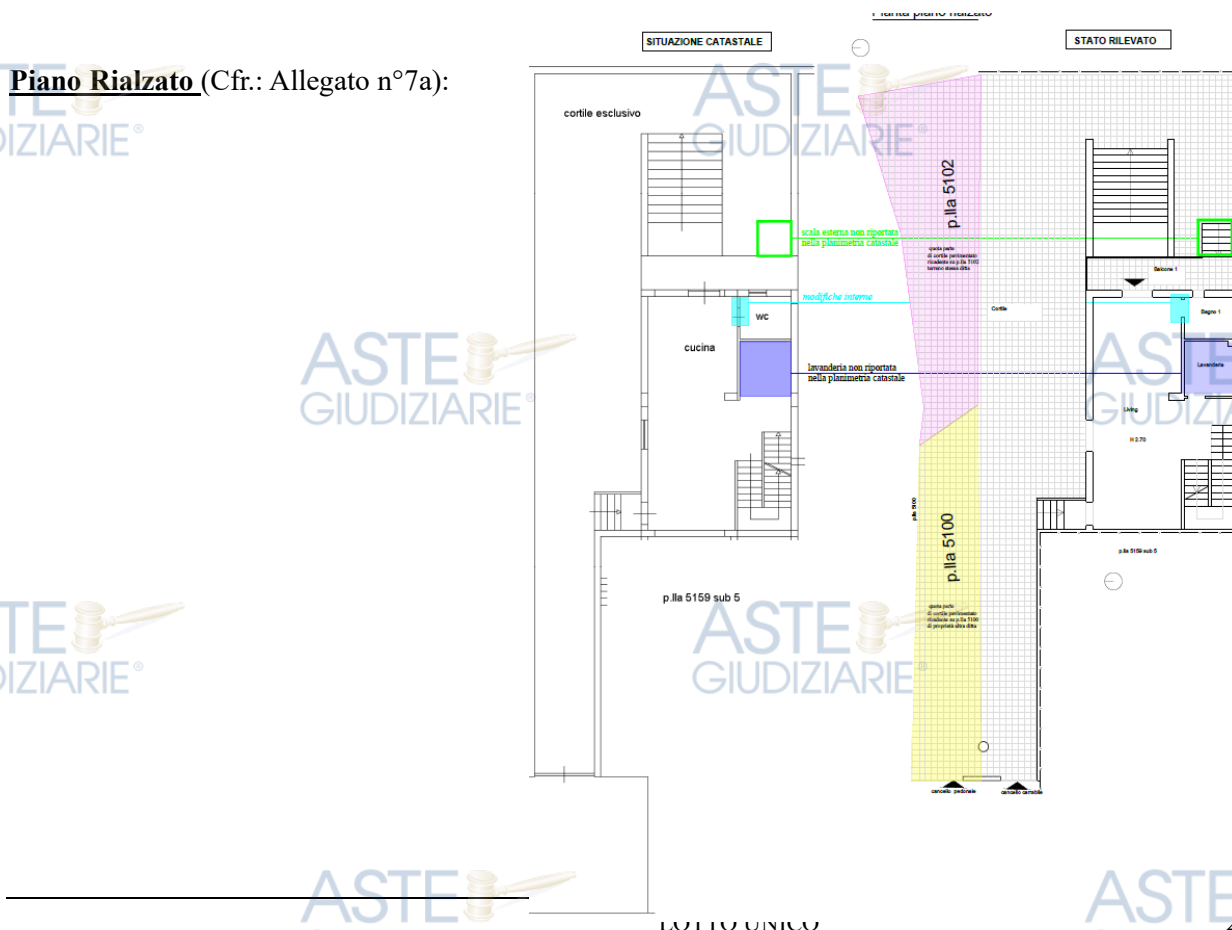
Come già specificato nel paragrafo relativo al QUESITO n. 2, sulla particella 5102 è stata realizzata una base in cemento armato su cui è collocata una piccola struttura in ferro adibita a ricovero per cani, coperta da pannelli tipo sandwich (Cfr.: Allegato n°3d). Essa non risulta accatastata.

Come meglio precisato nel paragrafo relativo al QUESITO n. 6, trattandosi di un manufatto destinato alla rimozione, non si ritiene necessario procedere al suo accatastamento.

In conclusione le difformità catastali rilevate per il compendio esecutato possono essere sanate solo previa regolarizzazione urbanistica degli abusi rilevati, per tal motivo è stata effettuata una decurtazione pari al 12,5% sul valore di mercato determinato del bene, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento (QUESITO n. 12). L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

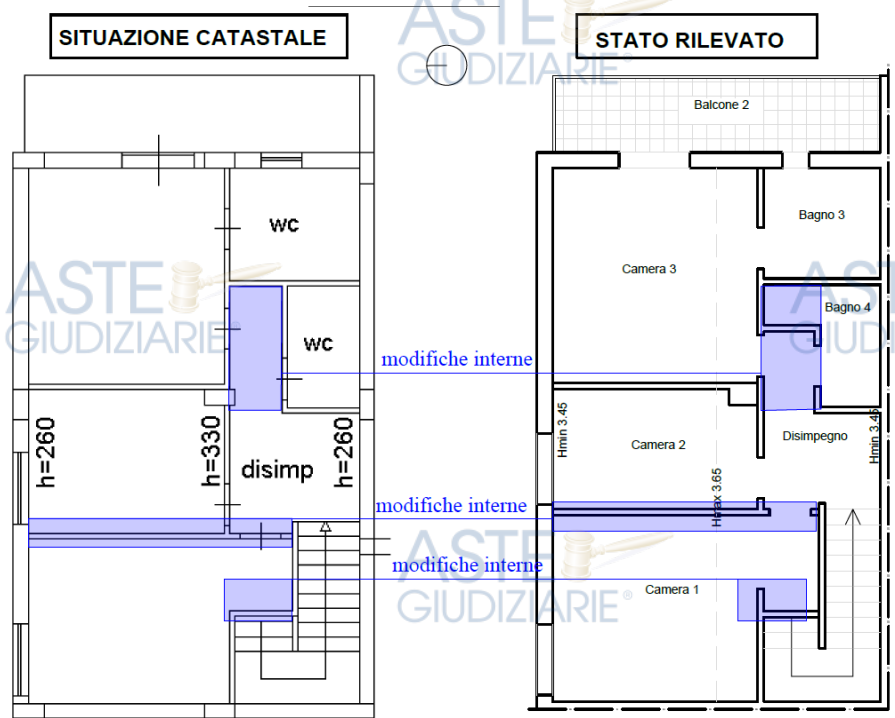
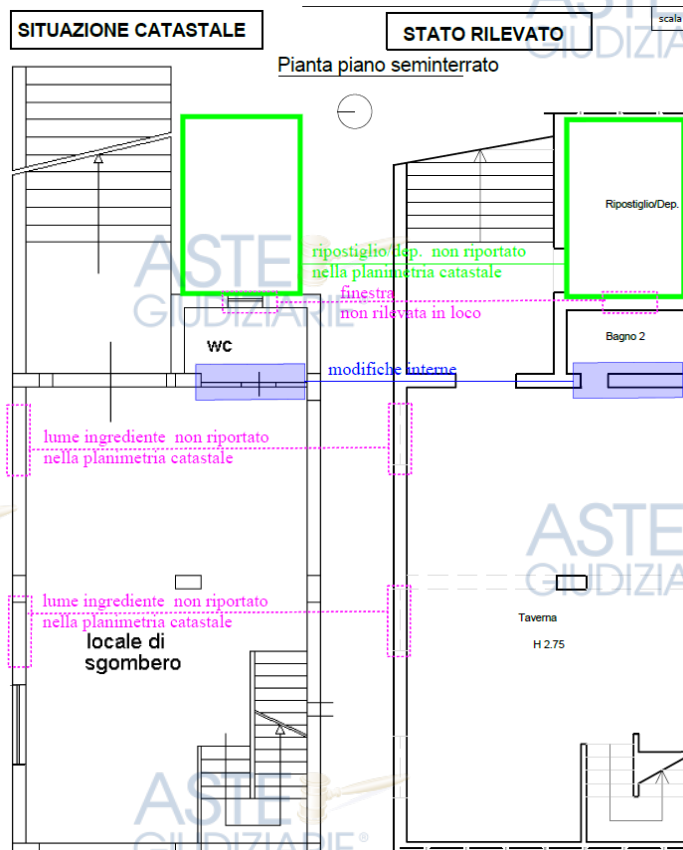
Si riportano i grafici in cui sono rappresentate le difformità catastali sopra descritte.

Piano Rialzato (Cfr.: Allegato n°7a):



Piano Primo (Cfr.:

Allegato n°7b):

**Piano Seminterrato** (Cfr.: Allegato n°7c):**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 UNICO

28

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.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di immobili siti nel Comune di Castel di Sasso (CE) alla via San Marco lungo la strada di collegamento Provinciale Barignano-San Marco-Liberi, precisamente: porzione di fabbricato (**villetta semidipendente**) identificata al N.C.E.U. **Foglio 9 p.lla 5159 sub 6 e terreno** identificato al N.C.T. **Foglio 9 p.lla 5102 are 6.26**; la villetta è composta da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo e cortile pertinenziale; il piano seminterrato è composto da: taverna, bagno, deposito/rip. esterno e patio; il piano rialzato è composto da: living, bagno, lavanderia e balcone; il piano primo è composto da n°3 camere da letto, disimpegno, n°2 bagni e balcone; la villetta eseguita sul lato nord confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5100) e terreno oggetto presente esecuzione (Foglio 9 p.lla 5102 – stessa ditta); sul lato est confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5115); sul lato sud confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5159 sub 4); sul lato ovest confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5159 sub 5) e prospetta su via San Marco; la villetta **esecutata** è riportata nel N.C.E.U. del Comune di **Castel di Sasso (CE)** al **F.9 P.lla 5159 sub.6, A/2**, consistenza 7,5 vani, rendita € 522,91, piano S1-T-1; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'attuale consistenza catastale tuttavia sono state riscontrate difformità, da regolarizzare previo sanatoria urbanistica, inoltre è stato accertato che una parte dell'attuale pavimentazione del cortile ricade sulla particella 5102 (terreno oggetto di stessa procedura) e sulla particella 5100 (terreno di proprietà di altra ditta); la porzione di villetta eseguita è stata realizzata con Permesso di Costruire n.02 16.03.2009 e successiva S.C.I.A. prot. 1955 del 2012 cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a diversa distribuzione degli ambienti interni, variazione dei prospetti, aumento di superficie, aumento di volume residenziale e realizzazione di pavimentazione del cortile sulla particella 5102 e sulla particella 5100; ricade in area classificata nel vigente PUC ai sensi dell'Art. 32 - Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare;

il terreno è riportato al N.C.T. del Comune di Castel di Sasso (CE) **Foglio 9 p.lla 5102 are 6.26**,

seminativo di classe 2, r.d. 3,23 €, r.a.1,78 €; il terreno sul lato nord confina con altra ditta (Foglio 9 p.lla 98), sul lato est confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 99), sul lato sud confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5115 e villetta oggetto della presente esecuzione -Foglio 9 p.lla 5159 sub 6), sul lato ovest confina con proprietà di altra ditta (Foglio 9 p.lla 5100); è necessario demolire la porzione di pavimentazione del cortile pertinenziale alla villetta ricadente sul terreno ed il manufatto adibito a ricovero per cani; nel vigente PUC ricade per circa mq 401,00 in area classificata ai sensi Art. 22 - Spazi naturali e semi-naturali, per circa mq 225,00 in area classificata ai sensi Art. 32 - Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare; per circa 65,00mq in area di edificabilità condizionata e per la restante superficie ricade nell'area di inedificabilità assoluta; per circa 608,00 mq in zona vincolata ai sensi dell'art. 142 lettera c del Dlgs n.42/2004 e succ. modifiche ed integrazioni;

PREZZO BASE euro 140.250,00

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:

- 1) 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;
- 2) 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.

Lo scrivente, acquisendo copie di atti e ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Caserta ed effettuando accertamenti presso l'Agenzia dell'Entrate - Servizi

Catastali - di Caserta, ha verificato la continuità delle trascrizioni e ha ricostruito i passaggi di proprietà riguardanti i cespiti eseguiti dall'attualità a ritroso al ventennio antecedente la trascrizione del presente pignoramento.

Di seguito, si descrivono i passaggi di proprietà.

- Alla debitrice **OMISSIS**, la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del **fabbricato** riportato in NCEU Comune di Castel di Sasso (CE) **Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 6** e del **terreno** riportato in NCT Comune di Castel di Sasso (CE) **Foglio 9 Particella 5102**, è pervenuta per **Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 29/06/2017** rogato dal Notaio Decimo Antonio repertorio n. **85000/20808** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 04/07/2017 registro generale n.22374 e registro particolare n.17104, dalla **OMISSIS** con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) (Cfr.: Allegato n°8a).
- In data **26/06/2008** tra il Comune di Castel di Sasso (CE) e la **OMISSIS** veniva stipulata **Convenzione per la cessione in diritto di proprietà** (ai sensi dell'articolo 35 Legge 22 ottobre 1971 e dell'articolo 8 Legge 10/77) rogato dal notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere rep. 92710 racc. 54057, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 23/07/2008 nn. 34843/24020 in cui il Comune di Castel di Sasso (CE) cedeva in diritto di proprietà alla **OMISSIS** i lotti nn.1, 2, 3, 4 della superficie complessiva di 3100mq riportati nel NCT Foglio 9 Particelle:
 - 5108 (di 750 mq, derivante ex 5101, infra lotto 3)
 - 5110 (di 722 mq, derivante ex 5101, infra lotto 1)
 - 5111 (di 750 mq, derivante ex 5101, infra lotto 2)
 - 5112 (di 700 mq, derivante ex 5101, infra lotto 4)
 - 5114 (di 178 mq, derivante ex 5103, infra lotto 1)(Cfr.: Allegato n°8b).
- Alla **OMISSIS** con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE), la piena proprietà degli immobili riportati in NCT al Foglio 9 p.lla 5100 e P.lla 5101 sono pervenuti per Atto di compravendita del Notaio Provitera Fabio del **26/07/2007** repertorio n. 8145/4105 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 02/08/2007 registro generale nn. 47974 e registro particolare nn. 24387 da:
 - OMISSIS**, per i diritti pari a 2/54 di piena proprietà;
 - OMISSIS**, per i diritti pari a 2/54 di piena proprietà;
 - OMISSIS**, per i diritti pari a 2/54 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
 - OMISSIS** per i diritti pari a 27/54 di piena proprietà bene personale;
 - OMISSIS** per i diritti pari a 3/54 di piena proprietà;
 - OMISSIS**, per i diritti pari a 9/54 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

OMISSIS per i diritti pari a 9/54 di piena proprietà in regime di separazione

A **OMISSIS** per i diritti pari a 27/54 di piena proprietà bene personale gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti in forza della successione del padre **OMISSIS** e deceduto in data 14/04/1958 (Den.n.27, Vol.223 trascritta in data 5 dicembre 1958 al n.33250/30243), successione apertasi per testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Carlo Barletta di Maddaloni (CE) in data 14/05/1958, registrato a Maddaloni (CE) il 09/06/1958 al n.989, trascritto il 18/06/1958 al n. 16504/14916.

A:

OMISSIS, per i diritti pari a 9/54 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,
OMISSIS per i diritti pari a 9/54 di piena proprietà in regime di separazione
gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti in forza della successione del padre **OMISSIS** deceduto il 04/12/ 2002 (Den.n.45, Vol.818 trascritta il 06/03/2004 al n. 8696/6813 e successiva denuncia integrativa n.85, Vol.878 presentata presso l'Ufficio del Registro di Caserta in data 03/06/2004, trascritta il 26/10/2006 al n.63873/31324), successione apertasi in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Vincenzo di Caprio di Caserta il 26/05/2004, registrato a Caserta il 03/06/2004 al n.1998, trascritto l' 11/06/2004 al n.22692/16531 e successiva rinuncia ad azione di riduzione contenuta nello stesso atto per Notaio Vincenzo di Caprio del 26/05/2004, trascritta l'11/06/2004 al n.22691/16530.

A:

OMISSIS, per i diritti pari a 2/54 di piena proprietà,
OMISSIS, per i diritti pari a 2/54 di piena proprietà,
OMISSIS, per i diritti pari a 2/54 di piena proprietà;
OMISSIS per i diritti pari a 3/54 di piena proprietà;
gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per in forza della successione del rispettivo coniuge e padre **OMISSIS** deceduto ab intestato in data 27/10/1995 (Den.n.30, Vol.16483 presentata presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 23/04/1996).

Alla **OMISSIS** con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE), la piena proprietà degli immobili riportati in NCT Foglio 9 **Particella 5102** di cui alla procedura, ed altro immobile riportato in NCT a Foglio 9 Particella 5103 sono pervenuti per **Atto di compravendita del 26/07/2007** rogato dal Notaio Provitera Fabio repertorio n. 8145/4105 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 02/08/2007 registro generale n.47973 e registro particolare n.24386 da **OMISSIS** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A **OMISSIS** la piena proprietà dell'immobile riportato in NCT Foglio **9 Particella 348** (soppresso che genera la Particella 5102 di cui alla procedura) è pervenuto per **Atto di Divisione del 20/07/1983** rogato dal Notaio Armando Manna e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 12/08/1983 registro generale n.18873 e registro particolare n. 16939 da **OMISSIS** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, **OMISSIS** per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà, **OMISSIS** i diritti pari a 3/6 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Castel di Sasso cui alla procedura.

Per completezza si riporta che:

- il compendio esecutato non ricade nella situazione di comproprietà;
- il pignoramento in oggetto è stato trascritto contro la debitrice e grava sull'intera quota della villetta e del terreno;
- il titolo del bene in capo all'esecutata non contiene nessuna riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo.

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:

3) l'epoca di realizzazione dell'immobile;

4) gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

5) 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:
 - 1) 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;
 - 2) 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:
 - 1) **artt. 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);

2) **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);

3) **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.

Dagli accertamenti operati il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione di villetta esecutata è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n.02 16.03.2009 rilasciato a nome della **OMISSIS** con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) per la costruzione di due fabbricati sui lotti 1, 2, 3, 4 in zona PEEP alla località San Marco di Castel di Sasso (CE) (Allegato n°9a);
- S.C.I.A. prot. 1955 del 2012 di completamento della sistemazione esterna e strada di piano dei fabbricati assentiti con P. di C. n°2/09, cambio d'uso di alcuni locali pertinenziali e sanatoria per lievi modifiche interne alla strada di collegamento Provinciale Barignano - San Marco – Liberi. Lotti 1, 2, 3, 4 comparto PEEP (Allegato n°9b).

Il complesso immobiliare in questione è costituito da due corpi di fabbrica principali: Corpo A (realizzato sui Lotti 2, 3 ed insistente sull'attuale p.lla 5158 già p.lle 5108 e 5111) e Corpo B (realizzato sui Lotti 1, 4 ed insistente sull'attuale p.lla 5159 già p.lle 5110, 5112, 5114) e dalla strada di piano posta in posizione centrale rispetto ai due corpi di fabbrica (insistente sull'attuale p.lla 5109).

Presso il competente Ufficio Tecnico comunale è stata acquisita copia dei suddetti provvedimenti autorizzativo (Cfr.: Allegato n°9a e 9b), copia dell'Autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali rilasciata il 07/10/2008 prot.n.21133 (Allegato n°9c) e copia dei grafici di assentiti con S.C.I.A. di completamento prot. 1955 del 2012 (Cfr.: Allegato n°10) che si allegano.

Dalla **sovrapposizione planimetrica** e confronto dello stato reale dei luoghi della porzione di fabbricato esecutato con i grafici assentiti emergono le seguenti difformità urbanistiche (Cfr.: Allegato n°11a, 11b, 11c).

per il piano rialzato (Cfr.: Allegato n°11a):

- modifiche interne di tramezzi, in particolare il locale lavanderia non risulta assentito e variazioni di destinazione d'uso degli ambienti;
- la scala esterna (lato ovest) che collega il balcone 1 al cortile non risulta assentita;
- lieve traslazione di alcune aperture esterne;
- diversa sistemazione dell'area cortilizia rispetto ai grafici assentiti;
- parte dell'attuale pavimentazione del cortile ed il cancello pedonale ricadono sulla p.lla 5100 (di altra ditta) e sulla p.lla 5102 (stessa ditta - oggetto di pignoramento)

per il piano primo (Cfr.: Allegato n°11b):

- modifiche interne di tramezzi, in particolare modifica del disimpegno con ampliamento del bagno 4 e modifica delle dimensioni della camera 1 (ampliata) e della camera 2 (ridotta);
- lieve traslazione di alcune aperture;
- variano le altezze interne:

assentito:	h max=3,30ml, hmin=2,60ml
rilevato:	h max=3,65ml, hmin=3,45ml

per il piano seminterrato (Cfr.: Allegato n°11c):

- variazione di destinazione d'uso, il locale pluriuso assentito è oggi adibito a taverna;
- lievi modifiche interne;
- traslazione e modifica di alcune aperture;
- realizzazione di lume ingrediente sul lato nord;
- il ripostiglio esterno non è assentito;
- varia leggermente l'altezza interna: assentito=2,70ml, rilevato=2,75ml;

In conclusione, le difformità rilevate per la villetta consistono in diversa distribuzione degli ambienti interni, variazione dei prospetti, aumento di superficie (consistente nel deposito al piano seminterrato) e

di volume (dovuto ad aumento dell'altezza del piano seminterrato e dell'altezza massima e minima del piano primo); diversa sistemazione dell'area cortilizia in particolare, realizzazione di pavimentazione su:

- particella 5102 (terreno di proprietà della stessa ditta e oggetto di procedura),
- particella 5100 (terreno non oggetto di procedura, di proprietà di altra ditta).

Si precisa che a seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le difformità riscontrate, in particolare l'aumento di volume a destinazione residenziale, risultano sanabili mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

A tal fine, è previsto: il pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, costi di segreteria, spese tecniche connesse.

Poiché l'area interessata ricade in zona vincolata ai sensi dell'art. 142, lettera c), del D.lgs. n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, sarà inoltre necessario presentare apposita istanza di autorizzazione paesaggistica alla competente Soprintendenza.

Con riferimento all'attuale area cortilizia, si rende necessaria la demolizione della porzione di pavimentazione ricadente sulla particella catastale n. 5100 (oltre al cancello pedonale e recinzione) nonché sulla particella n. 5102, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

In merito, infine, alla base in cemento armato e alla piccola struttura realizzata sulla particella n. 5102, trattandosi di manufatto privo di titolo abilitativo, è prevista la rimozione.

Per completezza di mandato si riferisce che agli atti del Settore Urbanistica del Comune di Castel di Sasso (CE) (Cfr.: Allegato n°12):

- il certificato di agibilità non è stato rinvenuto;
- per il fabbricato non sono presenti né Condono né Sanatoria;
- l'area su cui insiste il fabbricato nel vigente PUC risulta classificata ai sensi dell'Art. 32 - Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare.

Inoltre, la particella di terreno censita al N.C.T. Foglio 9 particella 5102, nel vigente PUC comunale (Cfr.: Allegato n°12):

- per circa mq 401,00 ricade in: Art. 22 – Spazi naturali e semi-naturali;
- per circa mq 225,00 ricade in: Art. 32 - Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare;
- per circa 65,00mq ricade in area di edificabilità condizionata e per la restante superficie ricade nell'area di inedificabilità assoluta.

Per concludere:

- l'area riportata al Catasto al Foglio 9 p.lla 5159 per 1.185,00 mq e la particella n. 5102 per circa 608,00 mq ricade in zona vincolata ai sensi dell'art. 142 lettera c del Dlgs n.42/2004 e succ. modifiche ed integrazioni (vincolo ambientale) e quindi soggetta ad

autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza;

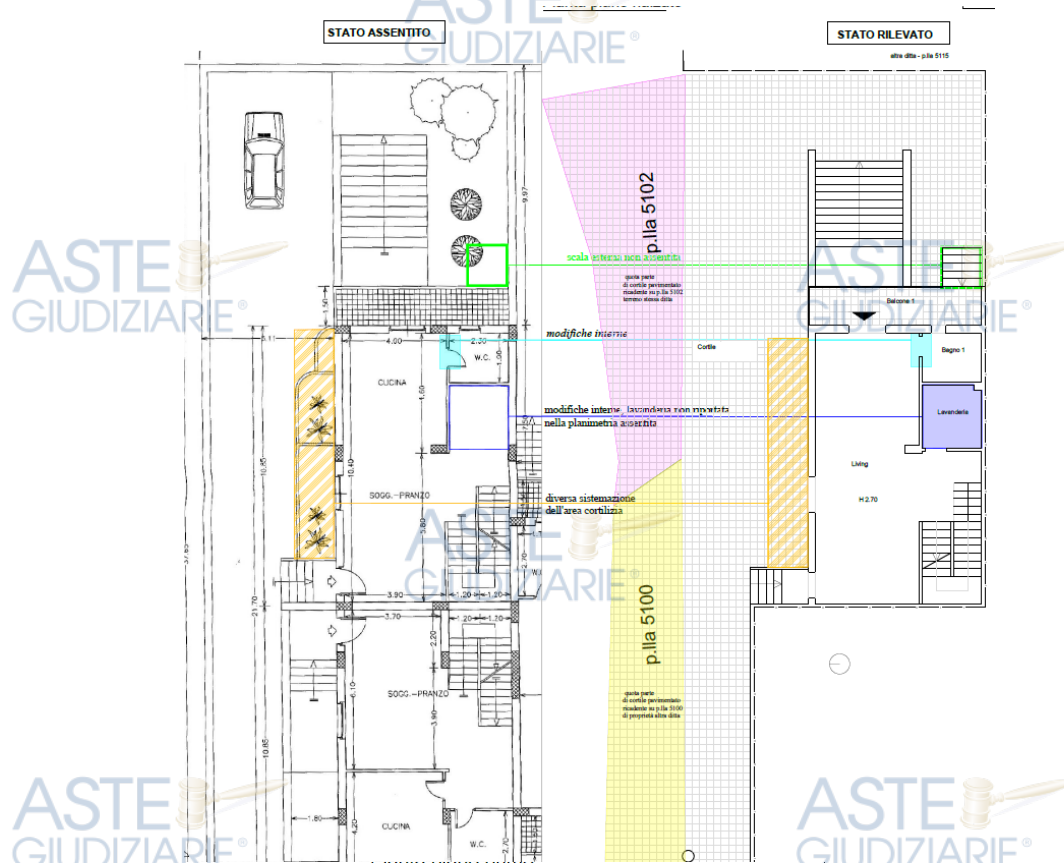
le aree riportate in Catasto al Foglio 9 particelle nn.5159 e 5102 ricadono nella zona di rispetto sorgenti (art.19 comma 10 bis norme di attuazione).

Si allega Attestazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Castel di Sasso (Cfr.: Allegato n°12).

Si riportano i grafici in cui sono rappresentate le difformità sopra descritte.

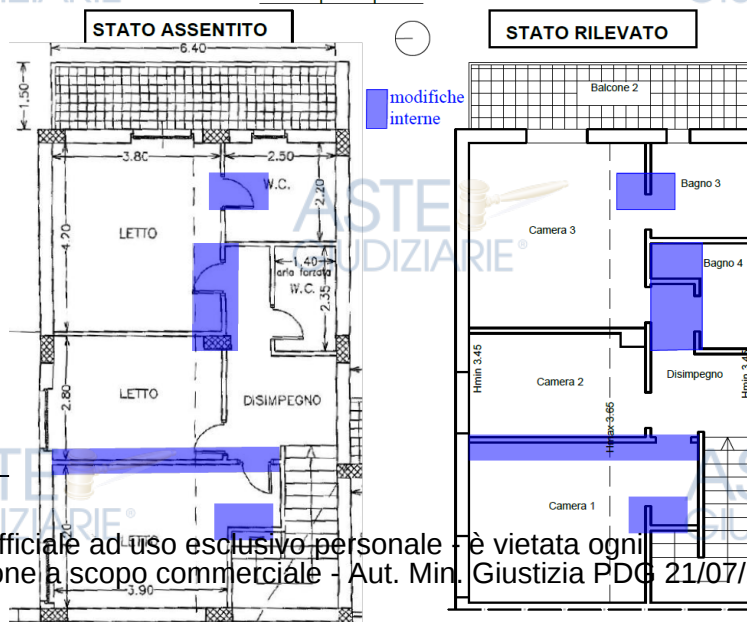
Piano Rialzato

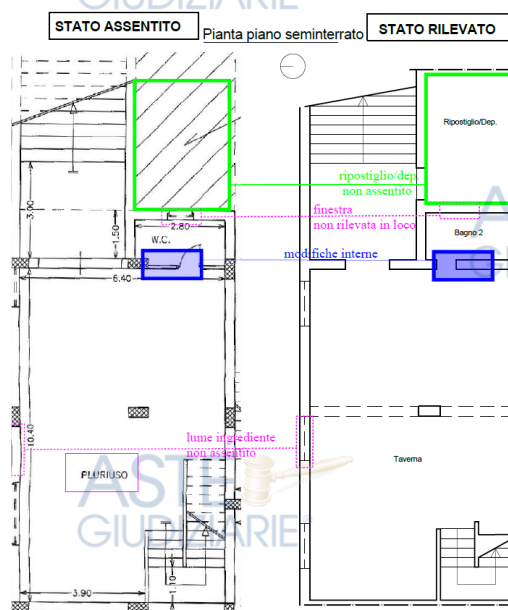
(Cfr.: Allegato n°11a):



Piano Primo

(Cfr.: Allegato n°11b):



Piano Seminterrato (Cfr.: Allegato n°11c):**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 è occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.

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:

- 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;

- 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;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Difformità 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);
- Difformità 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).

Per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene si evidenzia che:

- a) non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) non è presente nessun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- c) non è presente il **regolamento condominiale** in quanto non è costituito nessun condominio;
- d) non sono presenti **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

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

- 1) Domande giudiziali: **nessuna**;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**;

- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **nessuno**;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: *i beni ricadono in zona vincolata ai sensi dell'art. 142 lettera c del Dlgs n.42/2004 e succ. modifiche ed integrazioni (Cfr.: Allegato n°12).*

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

In virtù delle indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Caserta, si è accertato che sugli immobili in esame pignorato risultano le formalità di seguito elencate.

Per immobile identificato al **N.C.E.U.** del Comune di Castel di Sasso (CE) **Foglio 9 p.lla 5159 sub 6** (Cfr.: Allegato n°13a):

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- 1) **Annotazione a Iscrizione Frazionamento in Quota:** Annotazione del 27/06/2013 -
Registro Particolare 3815 Registro Generale 22256
Pubblico ufficiale Orsi Raffaele Rep. 110601/69367 del 06/06/2013
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 116 del 2010

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONE CONTRO nn.1814/1473 del 17/01/2025
derivante da Atto Giudiziario emesso da Tribunale di S. Maria C. Vetere (CE)
Repertorio 9612 del 05/12/2024
in favore di OMISSIS
contro **OMISSIS**
gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 *sui beni* distinti al C.U. al Foglio 9 p.la 5159 sub 6, A/2 e al C.T. Foglio 9 p.la 5102

Per immobile identificato al **N.C.E.U.** del Comune di Castel di Sasso (CE) **Foglio 9 p.la 5102** (Cfr.: Allegato n°13b):

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONE CONTRO nn.1814/1473 del 17/01/2025

derivante da Atto Giudiziario emesso da Tribunale di S. Maria C. Vetere (CE)
Repertorio 9612 del 05/12/2024
in favore di OMISSIS
contro **OMISSIS**
gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 *sui beni* distinti al C.U. al Foglio 9 p.la 5159 sub 6, A/2 e al C.T. Foglio 9 p.la 5102

Come già specificato in risposta al Quesito n. 6, il complesso immobiliare in questione, realizzato dalla OMISSIS, è costituito da due corpi di fabbrica principali: Corpo A (insistente sull'attuale p.la 5158 già p.lle 5108 e 5111) e Corpo B (insistente sull'attuale p.la 5159 già p.lle 5110, 5112, 5114) e dalla strada di piano posta in posizione centrale rispetto ai due corpi di fabbrica (insistente sull'attuale p.la 5109). Sulle particelle del Foglio 9 nn. 5108, p.la 5110, p.la 5111, p.la 5112 e p.la 5114 risulta la seguente formalità:

IPOTECA Volontaria concessione a garanzia di mutuo con atto rogato dal Notaio Orsi Raffaele il 07/01/2010 repertorio n. 98937/59342 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 13/01/2010 reg. gen. n.1394 e reg. part. n.116

a favore di **OMISSIS**, per capitale di € 1.500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.000.000,00, durata 30 anni,

a carico di OMISSIS con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

gravante sui seguenti beni distinti al NCT **Foglio 9 Particella 5114, Foglio 9 Particella 5108, Foglio 9 Particella 5110, Foglio 9 Particella 5111, Foglio 9 Particella 5112.**

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 27 giugno 2013 ai nn. 22256/3815 **Atto di frazionamento in quota** rogato dal notaio Orsi Raffaele il 06/06/2013 (Cfr.: Allegato n°13c):

Frazione €226.000,00 (€113.000,00)

Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 2

Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 8

Frazione €226.000,00 (€113.000,00)

Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 3

Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 9

Frazione €226.000,00 (€113.000,00)

Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 4

Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 10

Frazione €230.000,00 (€115.000,00)

Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 5

Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 11

Frazione €244.000,00 (€122.000,00)

Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 6

ASTE
GIUDIZIARIE

Frazione €230.000,00 (€115.000,00)
Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 7
Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

Frazione €244.000,00 (€122.000,00)
Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 1

Frazione €230.000,00 (€115.000,00)
Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 2
Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

Frazione €230.000,00 (€115.000,00)
Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 3
Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 9

ASTE
GIUDIZIARIE

Frazione €200.000,00 (€100.000,00)
Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 4
Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

Frazione €230.000,00 (€115.000,00)
Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 5
Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 11

Frazione €240.000,00 (€120.000,00)
Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

Frazione €244.000,00 (€122.000,00)
Foglio 9 Particella 5159 Subalterno 7

-In data 27/06/2013 ai nn. 22255/3814 di restrizione di beni

ASTE
GIUDIZIARIE

Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 1
Foglio 9 Particella 5158 Subalterno 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

- In data 27/06/2013 al n. 3813 di erogazione a saldo

In data 09/03/2020 ai nn. 8369/1113 di surrogazione in quota di mutuo frazionato
surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120

Comunicazione n°1712 del 19/06/2017 di estinzione parziale avvenuta il 27/07/2016.
Cancellazione parziale eseguita in data 20/06/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comunicazione n°1713 del 19/06/2017 di estinzione parziale avvenuta il 28/06/2016.
Cancellazione parziale eseguita in data 20/06/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comunicazione n°1714 del 19/06/2017 di estinzione parziale avvenuta il 5/10/2015.
Cancellazione parziale eseguita in data 20/06/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comunicazione n° 1715 del 19/06/2017 di estinzione parziale avvenuta il 28/11/2013.
Cancellazione parziale eseguita in data 20/06/2017

Comunicazione n°1716 del 19/06/2017 di estinzione parziale avvenuta il 18/12/ 2014.
Cancellazione parziale eseguita in data 20/06/2017.

Si allega, inoltre, ispezioni ipotecaria effettuata a nome dell'esecutata (Allegato n°13d).

- 1) Le difformità urbanistiche edilizie per la villetta sono regolarizzabili, per il terreno è necessario il ripristino dello stato dei luoghi: è stata effettuata una decurtazione pari al 12,5% sul valore di mercato determinato del compendio, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento (QUESITO n. 12). L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 2) Le difformità catastali possono essere sanate solo previa regolarizzazione urbanistica degli abusi rilevati. È stata effettuata una decurtazione pari al 12,5% sul valore di mercato determinato del compendio, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento (QUESITO n. 12). L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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.

Dagli accertamenti operati presso il Settore Urbanistica del Comune di Castel di Sasso risulta che l'area in oggetto non è soggetta a vincoli di natura demaniale (Allegato n°12).

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.

Da accertamenti effettuati risulta che gli immobili sono liberi da censo, livello o uso civico.

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

1. L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:
2. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
3. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
4. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
5. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il fabbricato non è soggetto a gestione condominiale.

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 ALLE PERSONALE 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:

- 6) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 8) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

- 9) 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;
- 10) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRITERI DI STIMA

Per la valutazione dei beni in esame si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo diretto basato sulla determinazione del valore venale più attendibile attraverso una stima sintetica comparativa, tenendo conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima.

INDAGINE ESEGUITA: Stima villetta

Il sottoscritto, per poter determinare il valore di mercato della porzione di villetta eseguita ha effettuato un'accurata ricerca di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona e in zone prossime a quella di riferimento.

Per l'indagine di mercato si sono consultate riviste specializzate nel settore, si sono consultati i dati forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.), sono state interpellate agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento.

La determinazione del più probabile valore di stima viene fatta con l'utilizzo del seguente procedimento:

Valore mercato = **Valore Unitario** (€/mq) x **S. c.** (superficie commerciale in mq).

La superficie commerciale, determinata al precedente QUESITO n. 2, è pari a **223,92 mq.**

INDAGINE DI MERCATO E FONTI DI INFORMAZIONE

- **OMISSIS** sede Caiazzo (CE)
- **OMISSIS** sede Capua (CE)
- **OMISSIS** sede Vitulazio (CE)
- O.M.I. (2° semestre Anno 2024)
-

A. L'indagine di mercato condotta sulla base dei dati forniti dall'O.M.I ha indicato, per abitazioni civili, un prezzo unitario compreso tra un minimo di 550,00 €/mq e un massimo di 800,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL DI SASSO

Fascia/zona: Centrale/CENTRI ABITATI: SAN MARCO, STRANGOLAGALLI, CISTERNA, MARRONE, MARANISI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1,2	1,8	L

B. L'indagine di mercato svolta presso agenzie immobiliari ha indicato un valore unitario €/mq compreso tra un minimo di 1.150,00 €/mq ed un massimo di 1.350,00€/mq.

Facendo la media aritmetica tra i valori minimi e massimi rilevati sia dai dati O.M.I. che dalle indagini presso le agenzie immobiliari, si ottiene un valore medio pari a 962,50 €/mq.

Si sono considerate, inoltre, le condizioni estrinseche della zona di riferimento e le condizioni intrinseche relative al cespite esecutato, ossia tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito, in particolare:

- Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area, ecc.;
- Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
- Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, ecc.;
- Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche, descritte nei paragrafi precedenti, si quantifica la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato, attraverso i coefficienti correttivi, ovvero costanti da applicare al

valore di mercato medio di riferimento per renderlo quanto più rispondente all'immobile oggetto di stima.

Per quanto attiene alle *condizioni estrinseche* relative alla zona si è considerato che:

- l'area risulta collegata, sebbene non adeguatamente servita, ma presenta possibilità di parcheggio

Per quanto attiene alle *condizioni intrinseche* si è considerato che:

- è una villetta semindipendente (categoria A/2) a tre piani con scala interna;
- è dotato di spazio pertinenziale;
- è libera su due lati;
- è posizionata in una zona silenziosa.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

FATTORI POSIZIONALI	
ubicazione: nella media della zona	1,00
servizi: è necessario l'uso dell'auto	0,95
trasporti :lontani	0,95
strada silenziosa	1,05
parcheeggio: facile	1,10
CARATTERISTICHE INTRINSECHE	
stabile nella media della zona	1,00
fabbricato su 3 livelli senza ascensore	0,85
fabbricato realizzato nel 2012: circa 13 anni	0,920
livello di manutenzione: normale	1,00
livello di finiture: normale	1,00
taglio:media distribuzione	0,95
esposizione su 2 lati	1,05
affaccio interno	0,95
con 2 balconi	1,05
sistema di riscaldamento autonomo	1,05
Coefficiente Correttivo	0,852

In sintesi il valore del coefficiente correttivo è pari a 0,852.

Il valore di stima della porzione di villetta pignorata ammonta a € 183.625,60, come di seguito esplicitato:

Sup. comm mq	Valore €/mq	Coefficiente correttivo	Valore unitario €/mq
223,92	€ 962,50	0,852	€183.625,60

INDAGINE ESEGUITA: Stima terreno

Il sottoscritto, al fine di determinare il valore di mercato del terreno oggetto di esecuzione, ha condotto un'accurata indagine di mercato avvalendosi della collaborazione di mediatori locali e agenzie immobiliari specializzate.

L'analisi ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene, della normativa urbanistica vigente e dei vincoli presenti sull'area.

Caratteristiche del terreno e dell'area in cui ricade

La particella di terreno identificata al N.C.T. Foglio 9 p.lla 5102 ha una superficie catastale di 626,00 mq.

L'accesso al fondo avviene attraverso il cortile della villetta esecutata di proprietà della stessa ditta, in quanto il terreno non presenta affaccio diretto su via pubblica.

Inquadramento urbanistico e vincoli

In base al vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Castel di Sasso, la particella in oggetto è soggetta alla seguente suddivisione urbanistica:

- 401,00 mq ricadono in zona Art. 22 – Spazi naturali e semi-naturali (inedificabile).
- 225,00 mq ricadono in zona Art. 32 – Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare (parzialmente edificabile).
- 65,00 mq ricadono in area di edificabilità condizionata.
- 608,00 mq sono sottoposti a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D.Lgs. 42/2004.

L'intera particella è compresa nella zona di rispetto sorgenti (art. 19, comma 10-bis delle N.T.A.).

In conclusione, la maggior parte della particella (561,00mq) è ineditabile, ad eccezione di una porzione di circa 65,00 mq, dove l'edificabilità è subordinata a specifici parametri e autorizzazioni.

Vincoli e limitazioni

Il terreno presenta le seguenti condizioni di vincolo che influiscono sul valore:

- assenza di accesso diretto da strada pubblica, infatti l'accesso è attraverso il cortile pertinenziale della villetta della medesima proprietà;
- ineditabilità sulla maggior parte della particella;
- presenza di Vincolo Paesaggistico ed Ambientale, che richiede autorizzazioni specifiche;
- zona di rispetto sorgenti.

Metodo di stima adottato

Per la valutazione del valore di mercato del terreno si è adottato il metodo sintetico-comparativo, considerando:

- i valori di mercato dei terreni simili nella zona,
- la reale possibilità edificatoria,
- i vincoli ambientali e urbanistici,
- le condizioni di accessibilità.

Indagine di mercato e valori stimati

L'indagine di mercato, considerando le caratteristiche della zona in cui ricade il terreno, i parametri

urbanistici ivi vigenti e le caratteristiche intrinseche del terreno esecutato (estensione, forma, accessibilità, vincoli, ecc.), ha fornito le seguenti indicazioni di valore:

- per la porzione agricola o seminatura: valore unitario compreso tra € 2,00 e € 3,00 al mq (media € 2,50/mq);
- per la porzione edificabile condizionata: valore unitario compreso tra € 40,00 e € 80,00 al mq (media € 60,00/mq).

Calcolo del valore complessivo

- Porzione non edificabile (561,00 mq): $561,00 \text{ mq} \times € 2,50/\text{mq} = € 1.402,50$
 - Porzione edificabile condizionata (65,00 mq): $65,00 \text{ mq} \times € 60,00/\text{mq} = € 3.900,00$
- Totale = € 5.302,50**

Il valore di mercato stimato per l'intera particella n. 5102 del foglio 9 del Comune di Castel di Sasso (CE), è pari a € 5.302,50.

Nella tabella sottostante è riportato il valore complessivo dell'intero compendio pignorato, ottenuto dalla somma del valore di mercato della porzione di villetta e di quello del terreno, come determinati nelle sezioni precedenti:

porzione di villetta: N.C.E.U. Foglio 9 p.lla 5159 sub 6	€ 183.625,60	
terreno: N.C.T. Foglio 9 p.lla 5102	€ 5.302,50	
Valore complessivo	€ 188.928,10	

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Considerato che, ai fini della valutazione dei cespiti, sono emersi diversi elementi che incidono negativamente sul valore di mercato, si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore stimato. In particolare, si evidenziano le seguenti criticità:

- difformità catastali, già evidenziate in risposta al Quesito n. 3;
- difformità urbanistiche, anch'esse trattate nella risposta al Quesito n. 6;
- necessità di rifacimento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo alla villetta;
- necessità di ripristino dello stato dei luoghi per le particelle catastali nn. 5100 e 5102.

Tali criticità, comportando oneri economici e tecnici a carico del futuro acquirente per la regolarizzazione e il ripristino, incidono negativamente sulla commerciabilità del bene.

Si procede pertanto all'applicazione di una decurtazione forfettaria pari al 12,5% sul valore precedentemente determinato, in considerazione dell'insieme dei fattori sopra indicati.

Per cui: $(€ 188.928,10 - (€188.928,10 \times 12,5\%)) = € 188.928,10 - € 23.616,01 = € 165.312,09$

Al fine di incrementare l'appetibilità del compendio oggetto di esproprio immobiliare, si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore determinato pari al 15%, per cui:

$(€ 165.312,09 - (€ 165.312,09 \times 15\%)) = € 165.312,09 - € 24.750,00 = € 140.250,00.$

Il prezzo d'asta del compendio è di 140.250,00€ (arrotondato).

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Nella presente procedura non si verifica il caso di quota indivisa, in quanto il Procedimento di Espropriazione Immobiliare è trascritto contro la debitrice, proprietaria in regime di separazione dei beni.

Il procedimento grava sull'intera quota del compendio, per cui il valore di stima dei beni oggetto di esecuzione risulta per intero.

La porzione di villetta e il terreno esecutati si considerano **LOTTO UNICO per la vendita.**

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 risulta che l'esecutata dal 16.12.2015 ha residenza in Castel di Sasso a via San Marco snc, si allega certificato di residenza storica (Allegato n°14).

Dall'Ufficio dello Stato Civile di Formicola (CE) è stato rilasciato l'Estratto per Riassunto Desunto dal Registro degli Atti di Matrimonio che si allega da cui risulta che la debitrice ha contratto matrimonio il 26.04.2015 optando per il regime di separazione dei beni (Allegato n°15).

Allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio:

- **Verbali di sopralluogo**
- **Rilievo fotografico;**
- **Allegato n°1a-** Elaborato planimetrico;
- **Allegato n°2a-** Visura storica per immobile N.C.E.U. Castel di Sasso Foglio 9 p.lla 5159 sub 6;
- **Allegato n°2b-** Visura storica per immobile N.C.T. Castel di Sasso Foglio 9 p.lla 5102;
- **Allegato n°3a-** Rilievo Planimetrico - piano terra;
- **Allegato n°3b-** Rilievo Planimetrico - piano primo;
- **Allegato n°3c-** Rilievo Planimetrico - piano seminterrato;
- **Allegato n°3d-** Rilievo Topografico – planimetria generale;
- **Allegato n°4-** Visura storica per immobile N.C.T. Castel di Sasso Foglio 9 p.lla 5100;
- **Allegato n°5-** Scheda catastale;
- **Allegato n°6a-** Stralcio catastale del Foglio 9;
- **Allegato n°6b-** Visura storica per immobile N.C.T. Castel di Sasso Foglio 9 p.lla 5159;
- **Allegato n°6c-** Visura storica per immobile N.C.T. Castel di Sasso Foglio 9 p.lla 348;
- **Allegato n°6d-** Visura storica per immobile N.C.T. Castel di Sasso Foglio 9 p.lla 104;
- **Allegato n°7a-** Confronto tra Rilievo e scheda catastale: piano terra;
- **Allegato n°7b-** Confronto tra Rilievo e scheda catastale presentata il 23.10.1990: piano primo;
- **Allegato n°7c-** Confronto tra Rilievo e scheda catastale: piano seminterrato;
- **Allegato n°8a-** Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 29/06/2017;
- **Allegato n°8b-** Convenzione per la cessione in diritto di proprietà del 26/06/2008;
- **Allegato n°9a-** Copia Permesso di Costruire n.02 16.03.2009;
- **Allegato n°9b-** Copia Relazione Tecnica -S.C.I.A. di completamento prot. 1955 del 2012;
- **Allegato n°9c-** Copia Autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali;
- **Allegato n°10-** Copia grafici di progetto assentiti;
- **Allegato n°11a-** Confronto tra Rilievo e grafici di assentiti: piano rialzato;
- **Allegato n°11b-** Confronto tra Rilievo e grafici di assentiti: piano primo;
- **Allegato n°11c-** Confronto tra Rilievo e grafici di assentiti: piano seminterrato;
- **Allegato n°12-** Attestazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Castel di Sasso;
- **Allegato n°13a-** Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata su immobile Foglio 59 p.lla 5159 sub 6;
- **Allegato n°13b-** Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata su immobile Foglio 59 p.lla 5102;
- **Allegato n°13c-** Ispezione ipotecaria ordinaria titolo telematico atto del 06/06/2013;
- **Allegato n°13d-** Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici dell'esecutata;
- **Allegato n°14-** Certificato di Residenza Storico dell'esecutata;
- **Allegato n°15-** Estratto per Riassunto Desunto dal Registro degli Atti di Matrimonio;
- **Allegato n°16-** Istanze varie prodotte dall'Esperto.

Il sottoscritto ing. Aldo Natale, pur ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto in maniera esaustiva con tutto quanto argomentato e prodotto, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni si ritenessero necessari.

l'Esperto
dott. ing. Aldo Natale