

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

rapp.ta da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

c/

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Procedura n. 332/2024 R.G.E.

Giudice XXXXXXXXXXXX
Custode Giudiziario XXXXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE

CASERTA (CE)

C.F. - fg. 45, p.lla 5210 sub 75

INDICE

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	12
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	15
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	16
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	18
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	22
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	22
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	24
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	24
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	24
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	25
Criterio di Stima	26
Valore di mercato – diritto di piena proprietà.....	27
Valore venale dell'area sottesa all'edificio	31
Valore di mercato – diritto di proprietà superficiaria	34
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	35
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.....	35
CONCLUSIONI.....	36

ALLEGATI

1. documentazione fotografica (n. 45 foto);
2. estratto di mappa catastale del foglio 18 del Comune di San Felice a Cancelli (CE);
3. sovrapposizione dell'estratto di mappa alla foto aerea ed individuazione del lotto oggetto di pignoramento;
4. n. 1 visura storica Catasto Fabbricati;
5. n. 1 visura storica Catasto Terreni;
6. elaborato planimetrico e n. 1 planimetria catastale;
7. n. 3 elenchi sintetici delle formalità, in ordine cronologico;
8. nota di trascrizione nn. 28204/23333 del 24.11.1998 – assegnazione a socio di cooperativa;
9. atto di compravendita - accettazione di eredità per Notaio Giovanni Reccia del 28.4.2023, rep. n. 40155/11082;
10. certificato di denuncia di successione del 2.9.2022;
11. atto di compravendita per Notaio Concetta Palermi del 25.9.2009, rep. n. 233753/28000;
12. atto di compravendita per Notaio Graziano Luigi del 1.3.2002, rep. n. 18594/1987;
13. atto di rettifica per Notaio Graziano Luigi del 22.3.2005, rep. n. 21688;
14. rilievo dello stato reale dei luoghi, scala 1:100;
15. pratiche urbanistico-edilizie con grafici allegati;
16. planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche;
17. certificato usi civici;
18. certificato di residenza e di stato civile dei debitori eseguiti;
19. dichiarazioni relative alla gestione condominiale;
20. comparabili per la stima;
21. attestazione invio copia della perizia ai debitori e al creditore.

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx



RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott. XXXXXXXXXXXX dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)

Procedimento esecutivo n. 332/2024 R.G.E.

promosso da

XXXXXXXXXXXXXXXXX rapp.ta da XXXXXXXXXXXX

c/



XXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO UNICO (C.F. - fg. 45, p.lla 5210, sub 75)



PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione agli atti, in accordo col Custode Giudiziario, XXXXXXXXXXXX, in data 28 maggio 2025 si recava presso l'immobile pignorato sito in Caserta (CE), Viale Delle Betulle 5.

In tale sede, il sottoscritto eseguiva le operazioni di rilievo metrico e fotografico del bene pignorato consistente in un appartamento ad uso ufficio ubicato al piano terra del condominio denominato "Parco Annalisa".

Il sottoscritto ha, inoltre, provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Caserta, del Comune di Caserta (CE), dell'Archivio notarile distrettuale di Santa Maria Capua Vetere, dell'ufficio Usi civici della Regione Campania e presso lo studio dell'Amm.re di condominio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'espletamento dell'incarico.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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 superficiaria; 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:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo



Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



(depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato 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 (rinviando 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.

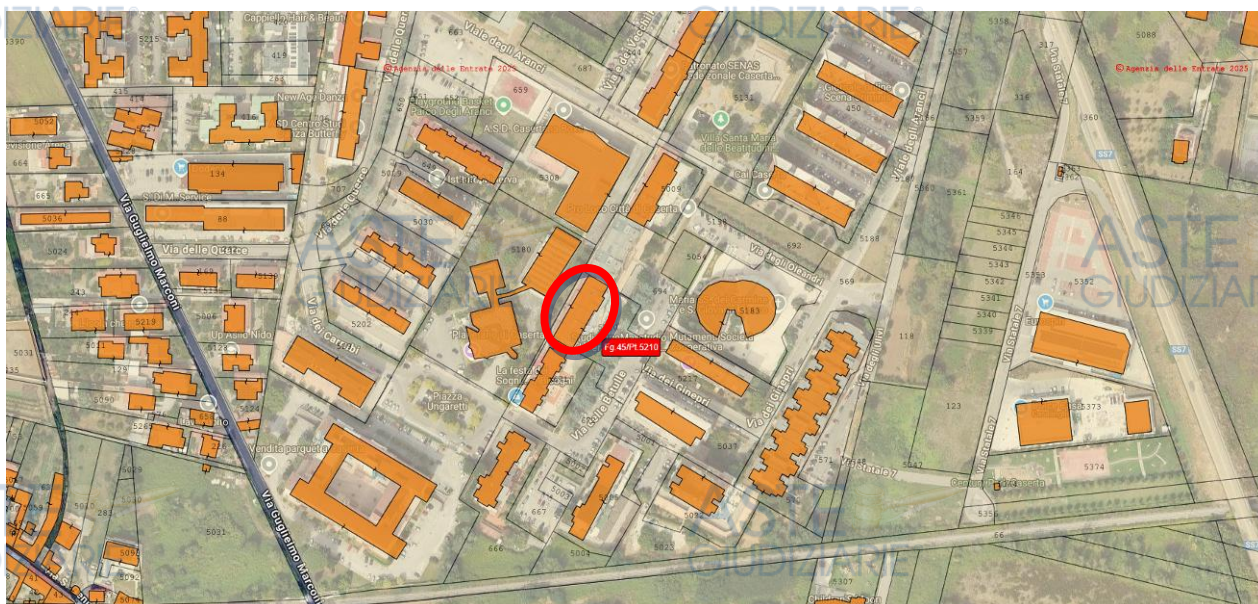
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del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

Il **diritto reale del bene pignorato** è la proprietà superficaria del bene oggetto di pignoramento. Il **bene pignorato** (come da atto di pignoramento) si identifica al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (CE) al fg. 45, p.lla 5210 sub 5 (oggi identificato con il sub 75). Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in quanto l'atto di pignoramento reca l'indicazione del diritto di piena proprietà in luogo della proprietà superficaria. Gli esecutati hanno acquisito il diritto di proprietà superficaria sul bene oggetto di pignoramento per successione da XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXX e deceduta il XXXXX, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7.9.2022 ai nn. 33720/26720 e successivo atto di accettazione di eredità rogato dal Notaio Giovanni Reccia del 28.4.2023, rep. n. 40155/11082, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3.5.2023 ai nn. 17479/13841. cfr. All.ti 9 e 10

Si rileva una **"difformità formale"** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (12.12.2024) per consistenza catastale omogenea ma difforme in quanto in data 9.5.2011 vi è stata la modifica del sub, da 5 a 75, in seguito a variazione della destinazione da abitazione a laboratorio professionale.

Non si riscontrano **"difformità sostanziali"**, ossia difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale.

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ALLA FOTO AEREA E INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene pignorato non è interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità. Considerando che il bene identificato al foglio 45, particella 5210, sub 75 corrisponde ad un'unica unità immobiliare ad uso ufficio, si procede alla formazione del seguente lotto unico:

LOTTO UNICO così composto:

- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Caserta (CE) al fg. 45, particella 5210, sub 75 (categoria A/10);

cfr. All. 4

Confini del Lotto

Il bene confina a nord-est con il vano scala condominiale, a sud-est con l'area condominiale esterna (sub 1 - BCNC), a sud-ovest con il fabbricato distinto alla p.lla 671, a nord-ovest con altra u.i.u. dello stesso stabile distinta al sub 79.

cfr. All. ti 2 e 6

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.

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di un edificio condominiale, denominato "Parco Annalisa", prevalentemente destinato a civili abitazioni, sito nel Comune di Caserta (CE), Viale Delle Betulle, 5. L'edificio ha struttura in cemento armato e copertura con tetto a falde inclinate con manto impermeabile di finitura; le facciate sono intonacate e tinteggiate ad eccezione dei vani scala aventi chiusure esterne vetrate. Esso si compone di un piano seminterrato, sette piani fuori terra ed un piano mansardato.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra, con accesso dal vano scala/ascensore "A". I millesimi di parti comuni generali sono pari a 9,69/1000. cfr. All. 19

Il complesso immobiliare è dotato di spazi condominiali come rampa di accesso ai garage e relativi spazi di manovra, 2 androni d'ingresso e 2 vani scala/ascensore, cortile lastricato e area a verde, identificati al catasto come beni comuni non censibili. Gli androni d'ingresso ed i vani scala sono caratterizzati da pavimenti e rivestimenti in lastre di pietra mentre il cortile è pavimentato con piastrelle in monocottura da esterno; l'area a verde, alberata e ben curata, è divisa dal cortile mediante una siepe. È altresì parte delle dotazioni condominiali quanto riportato nel Regolamento di condominio.

L'edificio in cui è ubicato l'immobile in oggetto è sito in zona periferica del Comune di Caserta, a sud-est dello stesso.

Caserta è il comune capoluogo dell'omonima Provincia della regione Campania. Conta circa 80.000 abitanti e si estende su una superficie di circa 53 kmq. In quanto comune capoluogo, rappresenta il principale centro amministrativo e culturale della zona. La sua posizione strategica la rende un punto di riferimento importante all'interno della provincia, con collegamenti facilmente accessibili verso altre città e località della regione.

Tra le attrazioni presenti nel territorio comunale vi è la Reggia di Caserta, Patrimonio dell'Umanità dell'UNESCO, il Complesso monumentale di San Leucio ed il Borgo di Caserta Vecchia.

La zona, dove è ubicato il bene in oggetto, è periferica e si localizza ad est del centro cittadino, a circa 1,5 km da esso. Essa è urbanizzata e ben servita. Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali al dettaglio, bar, ristoranti, scuole, uffici di pubblico servizio e luoghi di culto.

Il lotto in oggetto, composto dall'unità a destinazione ufficio al piano terra, è parte di un edificio prevalentemente per civili abitazioni, edificato nella prima metà degli anni '90 del '900. L'edificio è composto da 7 piani fuori terra, un piano mansardato e un piano seminterrato.

L'altezza interna utile è pari a 2,75 m.

L'unità è composta da 4 locali ufficio, un disimpegno ed un bagno.

La superficie netta dell'unità, escluse le tamponature esterne e le tramezzature interne è pari a 58,90 mq. La superficie lorda, comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne ovvero della mezzeria delle tamponature esterne nel caso di altre proprietà confinanti, è pari a 73,65 mq.

cfr. All. 14

Considerando che l'unità immobiliare non ha superfici pertinenziali o accessorie e che il coefficiente utilizzato per i vani principali è pari ad 1, la superficie commerciale, nel caso in

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

esame, coincide con la superficie lorda sopra indicata ossia è pari a **73,65 mq.**

TABELLA IMMOBILE - CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

LOCALE	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff. Sup. comm.	Sup. comm. mq	Altezza media m	Esposizione	Condizione manutenzione
PT – ufficio 1	12,75	 73,65	1,00	73,65	2,75	-----	buone
PT – ufficio 2	7,65					sud-est	
PT – ufficio 3	14,75					-----	
PT – ufficio 4	18,25					sud-est	
PT – disimpegno	2,45					-----	
PT – bagno	3,05					-----	
TOTALE SUP. NETTA	58,90						
TOTALE SUP. COMMERCIALE				73,65			

cfr. All. 14

L'unità risulta esposta sul lato sud-est. Le condizioni di manutenzione sono complessivamente buone.

La struttura portante dell'edificio è in pilastri e travi in cemento armato e la copertura è composta da falde inclinate in cemento armato.

All'interno l'unità è caratterizzata da finiture di tipo medio con pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate. Le murature perimetrali e i divisori interni sono trattati con intonaco civile e tinteggiati; tra gli uffici 1 e 2 e tra gli uffici 3 e 4 i divisori sono interessati dalla presenza di blocchi di vetro cemento e da aperture poste nella parte alta al fine di dotare di luce e aria i locali finestre. Tali finiture sono ben conservate. Gli infissi esterni, presenti solo in due locali, sono in pvc con vetro camera e sono dotati di inferriate esterne; risultano funzionanti e ben tenuti. Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è del tipo blindato; esse sono funzionanti e in buone condizioni. Per quanto riguarda gli impianti, consistenti in elettrico, termico ed adduzione idrica, da dichiarazione del proprietario, risultano funzionanti. Per l'impianto termico sono presenti i radiatori in alluminio ma non vi è installata la caldaia; in corrispondenza dell'allaccio della caldaia vi è la presenza di un condizionatore con macchina estera. Esternamente, sia per l'unità in oggetto che per tutto il fabbricato, non sono presenti fenomeni di degrado.

L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari a € 400,00.



VISTA DELL'ACCESSO DALLA STRADA ALL'EDIFICIO



VISTA DELL'ACCESSO AL VANO SCALA A



PROSPETTO SUD-EST DELL'UNITA' IMMOBILIARE E CORTILE CONDOMINIALE

VANO SCALA "A"



ANDRONE, SCALA, ASCENSORE E INGRESSO ALL'UNITA' IN OGGETTO

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



INGRESSO E UFFICIO 1



DIVISORIO TRA UFFICIO 1 E UFFICIO 2



UFFICIO 2 E BAGNO

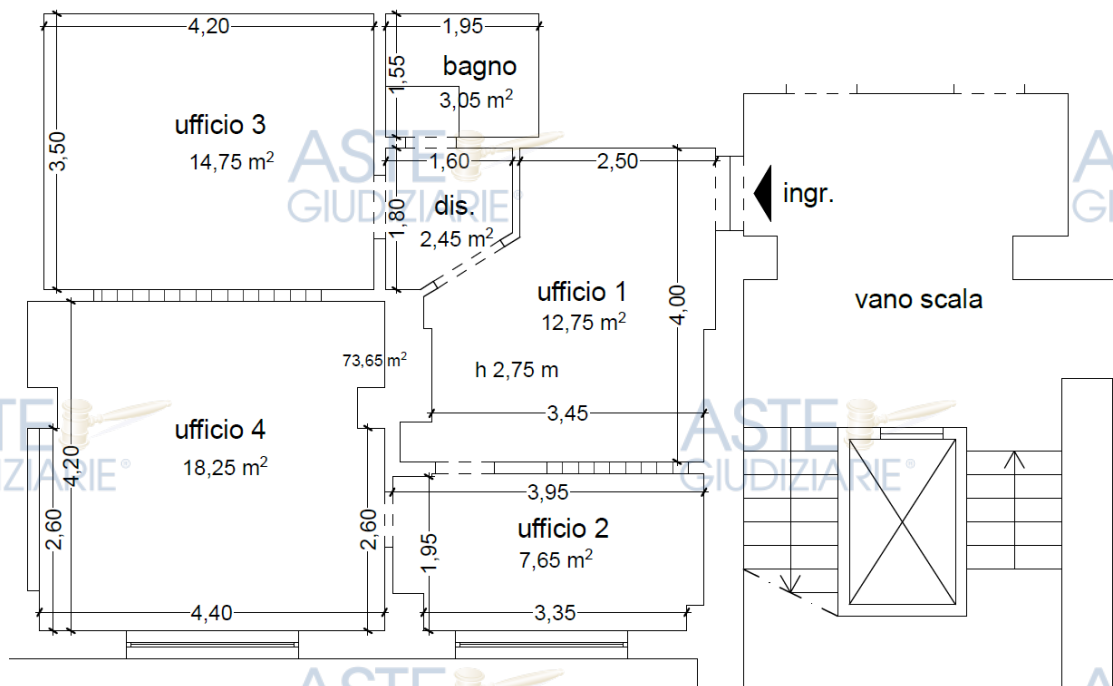


UFFICIO 3



UFFICIO 4

Per ulteriori viste cfr. All. 1



RILIEVO DELLO STATO REALE

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

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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.

Unità immobiliare in Caserta (CE), Viale Delle Betulle 5, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- foglio 45 – particella 5210 – sub 75 – Cat. A/10, rendita € 587,47, piano T;

intestata a:

- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXXXXXX il XXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXXXXXX il XXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

per 1/3 ciascuno di proprietà superficaria,

- Comune di Caserta, c.f. 80002210617

per 1/1 di proprietà dell'area.

cfr. All. 4

STORIA CATASTALE DEL BENE

CATASTO FABBRICATI, Foglio 45 – p.lla 5210, sub 75

14.7.2014 Ditta XXXXXXXXXXXXX nata ad XXXXXXXXXXXX il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX nata ad XXXXXXXX il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà superficaria pari a 1/3 ciascuno. Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 14/07/2014 Sede TEG Registrazione Volume 9990 n. 163 registrato in data 23/08/2022 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 20888.1/2023 - Pratica n. CE0082046 in atti dal 17/07/2023

9.5.2011 L'immobile ha cambiato identificativo e destinazione, da sub 5 (abitazione) a sub 75 (laboratorio professionale). VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/05/2011 Pratica n. CE0294285 in atti dal 09/05/2011 ABITAZIONE-LABORATORIO PROFESSIONALE (n. 20320.1/2011)

CATASTO FABBRICATI, Foglio 45 – p.lla 5210, sub 5

25.9.2009 Ditta XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà superficaria pari a 1/1. Atto del 25/09/2009 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 233753 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27986.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 09/10/2009

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

6.4.2005 Ditta **XXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà superficiaria pari a 1/1. Atto del 06/04/2005 Pubblico ufficiale PROVITERA PAOLO Sede CARINOLA (CE) Repertorio n. 37875 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10645.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/04/2005

15.9.2004 L'immobile ha cambiato identificativo, da p.lla 524 sub 5 a p.lla 5210 sub 75. VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2004 Pratica n. CE0244228 in atti dal 15/09/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 56238.1/2004)

CATASTO FABBRICATI, Foglio 45 – p.lla 524, sub 5

1.3.2002 Ditta **XXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà superficiaria pari a 1/1. Atto del 01/03/2002 Pubblico ufficiale GRAZIANO LUIGI Sede BELLONA (CE) Repertorio n. 18594 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4696.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 11/03/2002

30.12.1990 Ditta **COMUNE DI CASERTA**, c.f. 80002210617 per il diritto di proprietà per l'area pari a 1/1. VOLTURA D'UFFICIO del 30/12/1990 Pubblico ufficiale IMPIANTO - - Voltura n. 4985.1/2025 – Pratica n. CE0016527 in atti dal 10/02/2025

28.12.1990 COSTITUZIONE del 28/12/1990 in atti dal 02/05/1995 (n. 1538/A.1/1990)

CATASTO TERRENI, Foglio 45 – p.lla 5210

13.9.2004 TIPO MAPPALE del 15/05/1991 Pratica n. CE0240270 in atti dal 13/09/2004 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 35629.1/1991)

LA P.LLA 5210 DERIVA DALLA P.LLA 698

13.10.1983 FRAZIONAMENTO del 13/10/1983 in atti dal 08/09/1993 (n. 85.1/1983)

LA P.LLA 698 DERIVA DALLA P.LLA 4

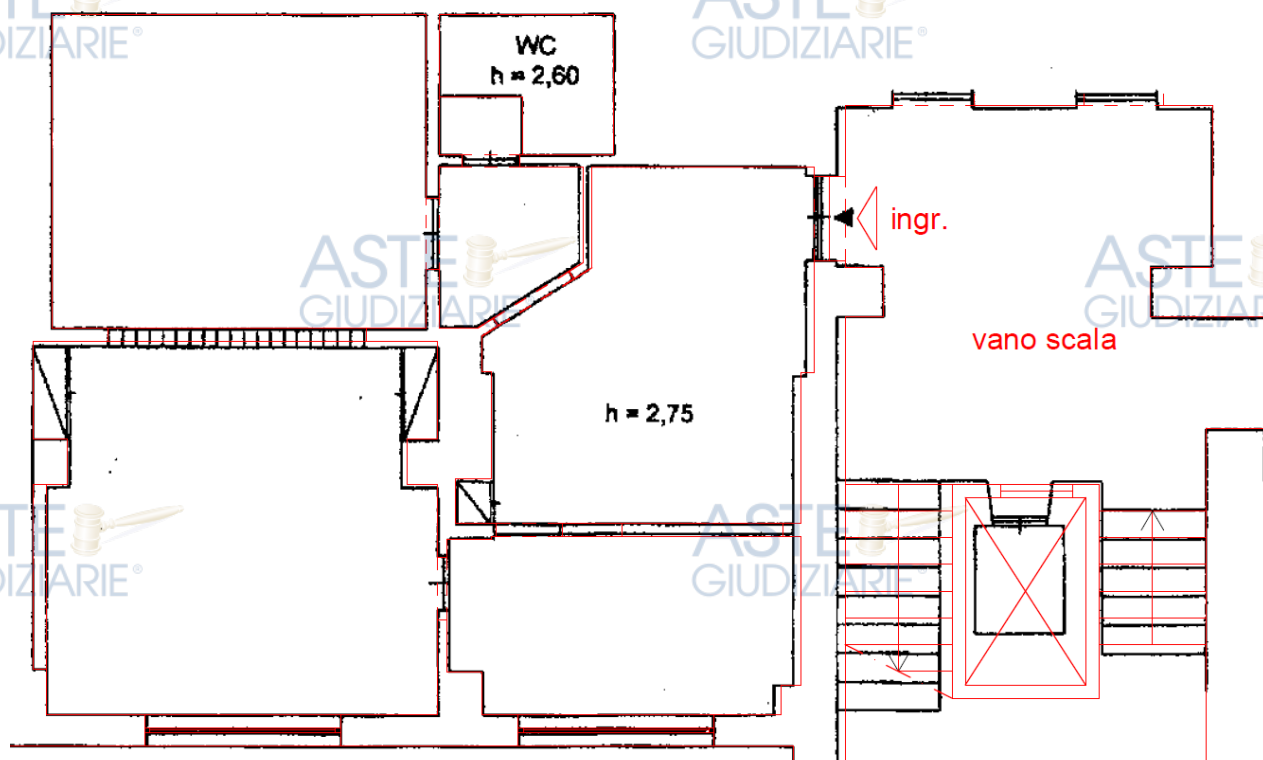
26.3.1985 Impianto meccanografico del 26/03/1985

cfr. All. 5

Dall'esame della documentazione catastale si rileva che l'edificio, in cui è ubicato il bene in oggetto, è stato edificato sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Caserta al foglio 45, p.lla 698 derivante dal frazionamento della p.lla 4 del 13.10.1983. cfr. All.ti 4 e 5

Come accennato al quesito n. 1 non sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali in quanto in data 9.5.2011 vi è stata la modifica del sub, da 5 a 75, in seguito a variazione della destinazione da abitazione a laboratorio professionale.

Non si riscontrano difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
cfr. All.ti 6 e 14



SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) DELL'UNITA'
ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare uso ufficio ubicata in Caserta (CE) in Viale Delle Betulle 5, piano terra; è composto da 4 locali, 1 bagno e disimpegno; l'unità confina con il fabbricato distinto alla p.lla 671 a sud-ovest, con il vano scala condominiale a nord-est, con l'area condominiale esterna a sud-est, con altra u.i.u. dello stesso stabile a nord-ovest;

è riportato nel C.F. del Comune di Caserta al foglio 45, p.lla 5210, sub 75; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è C.E. n. 60 del 29.4.1988 e C.E. in variante. n. 403 del 18.12.1991 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione interna; a parere dell'esperto può ottenersi la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro **76.000,00**

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data **9.1.2025**. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

- **Trascrizione del 3.5.2023, nn. 17479/13841**

Accettazione tacita di eredità del 28.4.2023, rep. n. 40155, racc. n. 11082 – Notaio Giovanni Reccia, mediante la quale i Sig.ri XXXXXXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, autorizzano la trascrizione a loro favore dell'accettazione tacita della eredità della defunta XXXXXXXXXXX. cfr. All.ti 7 e 9

- **Trascrizione del 7.9.2022, nn. 33720/13841**

Atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione in morte di XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXX e deceduta il XXXXXXX, mediante il quale il bene oggetto della presente stima, di sua proprietà superficaria, veniva devoluto per legge ai Sig.ri XXXXXXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX. cfr. All.ti 7 e 10

In tale data, come all'attualità, il bene in oggetto è identificato al N.C.E.U. al fg. 45, p.la 5210, sub 75 per Variazione della destinazione del 9.5.2011, da abitazione a laboratorio professionale. cfr. All. 4

- **Trascrizione del 9.10.2009, nn. 43210/27986**

Atto di compravendita del 25.9.2009, rep. n. 233753, racc. n. 28000 – Notaio Palermi Concetta, mediante il quale la Sig.ra XXXXXXXXXXX acquistava la proprietà superficaria del bene allora identificato al C.F. al fg. 45, p.la 5210 sub 5, dalla Sig.ra XXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXX. cfr. All.ti 7 e 11

- **Trascrizione del 16.4.2005, nn. 18360/10645**

Atto di compravendita del 6.4.2005, rep. n. 37875, racc. n. 13634 – Notaio Provitera Paolo, mediante il quale la Sig.ra XXXXXXX, acquistava la proprietà superficaria del bene dalla Sig.ra XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX. cfr. All. 7

In tale data il bene in oggetto è identificato al N.C.E.U. al fg. 45, p.la 5210, sub 5 per Modifica identificativo del 15.9.2004. cfr. All. 4

- **Trascrizione del 5.3.2002, nn. 5795/4696**

Atto di compravendita del 1.3.2002, rep. n. 18594, racc. n. 1987 – Notaio Graziano Luigi, mediante il quale la Sig.ra XXXXXXXXXXX acquistava il bene, allora identificato al fg. 45, p.la 524 sub 5, dal Sig. XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX.

Tale atto è stato poi rettificato dallo stesso Notaio Graziano Luigi mediante atto di rettifica del 22.3.2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.4.2005 ai nn. 18141/10470. La rettifica riguardava la precisazione che l'oggetto della compravendita era la "proprietà superficaria" e non la "proprietà" del bene stesso. cfr. All.ti 7, 12 e 13

In tale data il bene in oggetto è identificato al N.C.E.U. al fg. 45, p.la 524, sub 5 come da Costituzione del 28.12.1990 in atti dal 2.5.1995. cfr. All. 4

Il bene oggetto dei suddetti atti coincide con il bene oggetto di pignoramento benché esso, nel corso degli anni, abbia mutato l'identificativo catastale, dalla costituzione avvenuta il 28.12.1990 (fg. 45, p.la 524 sub 5) alla modifica identificativo del 15.9.2004 (fg. 45, p.la 5210 sub 5) alla variazione della destinazione d'uso del 9.5.2011 (fg. 45, p.la 5210 sub 75).

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

L'ultimo atto sopra citato, del 1.3.2002, rappresenta il primo passaggio di proprietà superficaria trascritto in una data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

La particella di terreno sulla quale è stato costruito il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è la p.lla 5210 del fg. 45 derivante dalla p.lla 698 (Frazionamento del 13.10.1983 in atti dal 8.9.1993 - n. 85.1/1983) a sua volta derivante dalla p.lla 4 di maggiore consistenza.

cfr. All.ti 4 e 5

Gli atti di provenienza in favore del soggetto esecutato e l'ultimo atto ante ventennio sopra citato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione. cfr. All.ti da 9 a 13

Considerati i passaggi di proprietà, le modifiche degli identificativi catastali del bene e il regime di separazione dei beni degli esecutati, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni è risultato necessario acquisire visure ipotecarie sull'immobile identificato al N.C.E.U. con la p.lla 5210 e 524 del fg. 45 oltre che sul nominativo della defunta XXXXXXXXX, acquirente della proprietà superficaria del bene trasferito agli esecutati per successione. cfr. All. 7

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **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);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono parte di un complesso immobiliare realizzato tra il 1988 ed il 1993 in virtù delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Caserta:

- Concessione Edilizia n. 60/88 del 29.4.1988 rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXX, Presidente del Consorzio "XXXXXXXXXX", avente ad oggetto la "costruzione edificio per civile abitazione lotto n. 15 Piano di Zona 167 Falciano";
- Concessione Edilizia in variante n. 403/91 del 18.12.1991 rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXX, Presidente del Consorzio "XXXXXXXXXX", avente ad oggetto la "edificio per civile abitazione nel piano di zona Falciano-Centurano coop. Annalisa – Lotto n. 15 Variante in corso d'opera alla C.E. n. 60/88 del 29.4.1988";
- CILAS - Superbonus prot. n. 61022. Registro Ufficiale.I.0121703 del 31.10.2022, richiesta da XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Amm.re p.t., avente ad oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione delle opere di riqualificazione energetica e miglioramento sismico ai sensi del D.L. n. 34/2020 convertito in L. n. 77/2020.

cfr. All. 15

Relativamente al bene oggetto di pignoramento non risultano presentate ed autorizzate ulteriori pratiche edilizie.

Al fine della verifica di conformità urbanistica del bene pignorato si dovrà eseguire un confronto tra lo stato di fatto dello stesso ed i grafici allegati alla C.E. in variante n. 403/91 dato che la

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

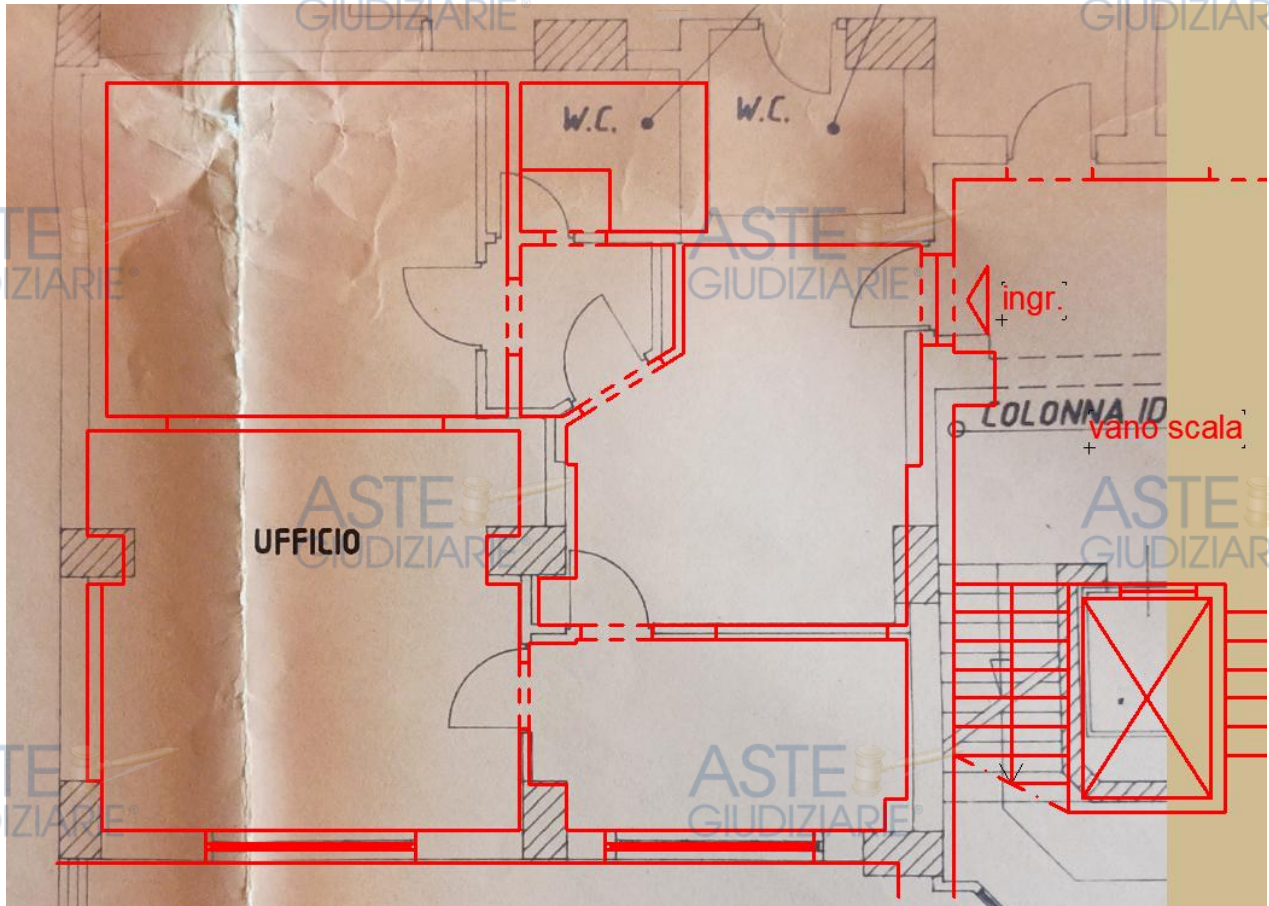
CILAS è finalizzata solo alla riqualificazione energetica e strutturale dell'edificio e non anche alla conformazione spaziale dell'unità oggetto di stima.

Dal confronto di questi grafici con lo stato di fatto risultano le seguenti difformità:

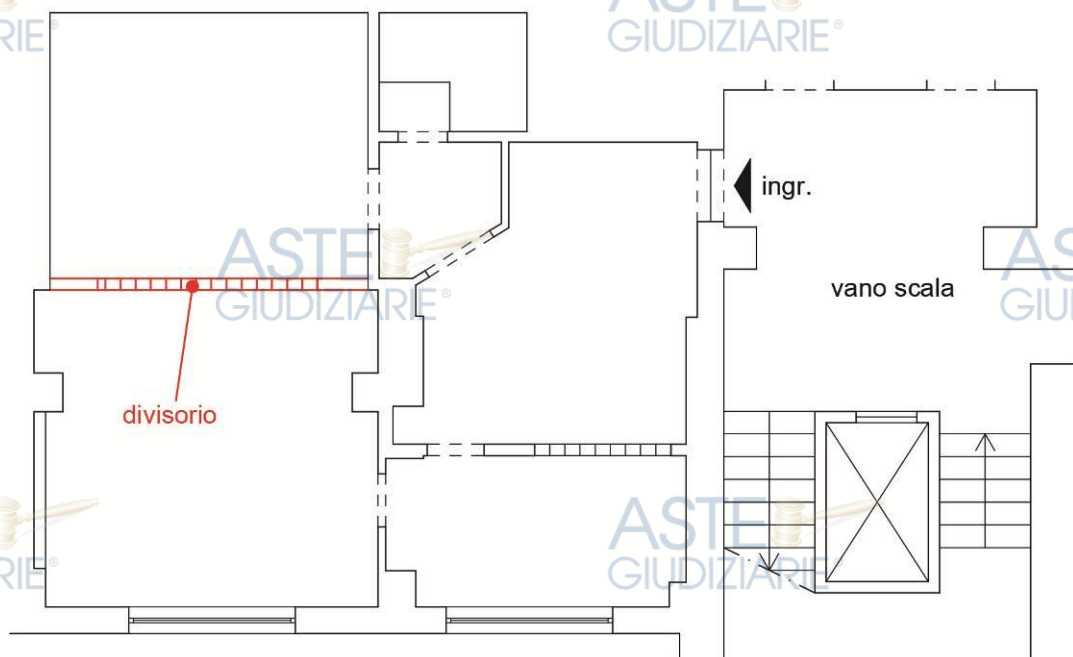
- diversa distribuzione interna per l'inserimento di un divisorio tra l'ufficio 3 e l'ufficio 4, come indicato nei grafici di rilievo.

Vi sono poi delle incongruenze di lieve entità anche dovute alla qualità della foto eseguita sui grafici della C.E.

Il tutto come meglio rappresentato nelle immagini seguenti.



SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) DELL'UNITÀ
ALLA PIANTA DI PROGETTO ALLEGATA ALLA C.E. N. 403/1991



DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE (IN ROSSO) DELL'UNITA'

cfr. All. 16

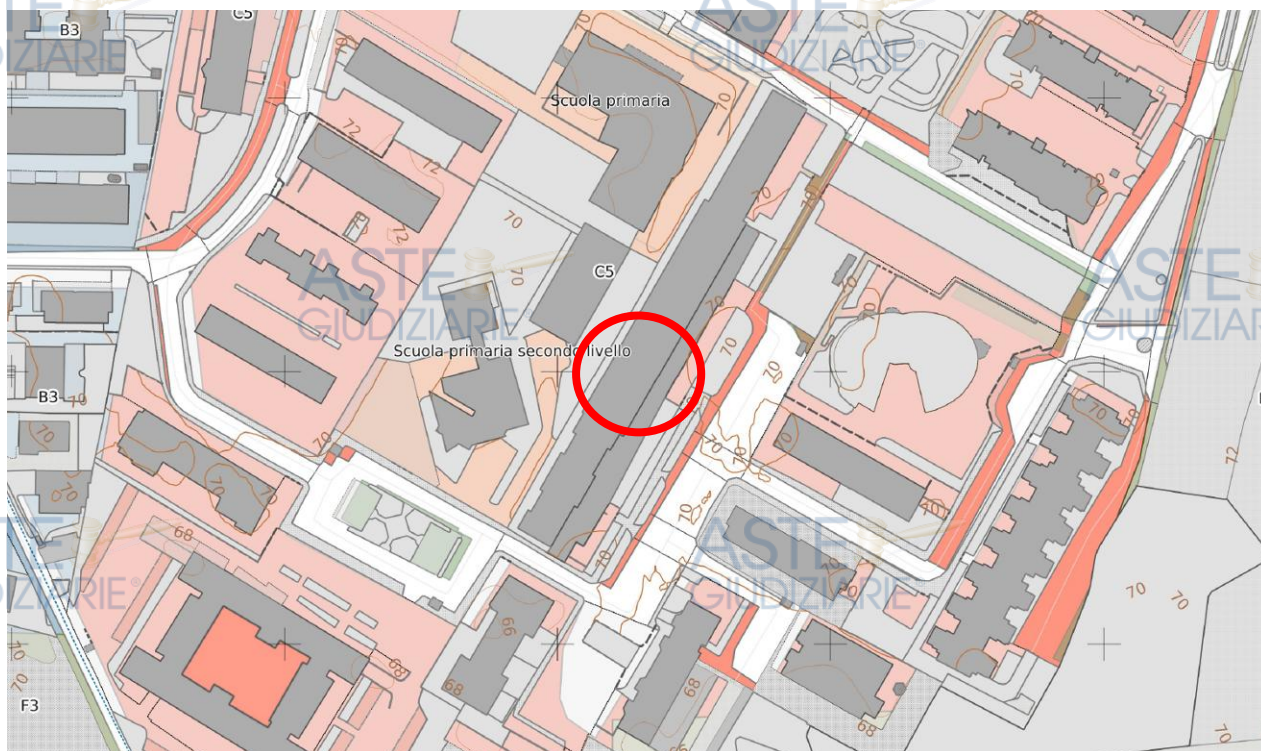
Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Caserta, per la zona in cui ricado l'immobile oggetto di pignoramento, la difformità riscontrata, afferente alla diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Pertanto, si stima che gli oneri occorrenti per la regolarizzazione urbanistica, comprensivi di spese tecniche, sanzioni e diritti comunali, siano pari a circa **€ 3.000,00**.

Presso gli uffici comunali non è stato reperito il Certificato di Abitabilità bensì solo la richiesta per l'ottenimento dello stesso a firma di Marotta Antonio, datato 22.11.1993 e protocollato al n. 5784 in data 29.11.1993. cfr. All.15

Trattandosi di immobili urbani e non di terreni risulta fuori luogo la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico.

Dal SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Caserta si evince che il PUC destina la zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in zona C5 – *Residenziale di espansione, piano di zona legge 167/62*, normata dall'art. 16 delle NTA. Per la zona in oggetto non si riscontra la presenza di vincoli. V. immagine seguente

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



<https://sit.comune.caserta.it/sistema-informativo-territoriale/>

STRALCIO DEL PUC DI CASERTA INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA IN CUI RICADE IL BENE OGGETTO DI STIMA

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.).

Il sottoscritto in data 28.5.2025, insieme al custode giudiziario XXXXXXXXXXXX, ha effettuato l'accesso presso il bene pignorato appurando che lo stesso risultava non occupato ma in uso agli esecutati, Sig.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

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

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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);
- 4) 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).

Dalle visure ipotecarie eseguite tra il 19.5.2025 ed il 4.7.2025 e dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Caserta:

- a) non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziali civili sugli immobili pignorati;
- c) non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non risultano vincoli storico-artistici;
- e) esiste il Regolamento di Condominio trascritto all'Agenzia delle Entrate di Caserta, Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3.7.1991 ai nn. 16834/1586;
- f) non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Sull'immobile non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- 1) Iscrizione del 9.10.2009, reg. part. 9222, reg. gen. 43211,
per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di B@NCA 24-7 SPA con sede in Bergamo, c.f. 02805490162, contro XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX (debitore ipotecario) e XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX (debitore non datore di ipoteca), per € 220.000,00 a garanzia di capitale di € 110.000,00, della durata di 15 anni, gravante sull'unità oggetto del presente pignoramento, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 45, p.lla 5210, sub 5 (attualmente sub 75). Atto del 25.9.2009, Notaio Concetta Palermi, rep. 233754/28001.
- 2) Pignoramento immobiliare trascritto il 9.1.2025 ai nn. 649/526. Atto del 12.12.2024, rep. n. 9889, UNEP Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (presente procedura).
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie: presenti. Il costo per la regolarizzazione, come determinato al quesito n. 6, è stimato in € 3.000,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 4) Difficoltà catastali: non presenti.
cfr. All.ti 7 e 16

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.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Dalla Certificazione Usi Civici si rileva che nel foglio di mappa n. 45 del Comune di Caserta non sussistono particelle gravate da uso civico.

Pertanto, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

cfr. All. 17

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

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

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (come da preventivo 2025) ammonta a: **€ 163,22;**
 - 2) le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ammontano a: **€ 0,00;**
 - 3) l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (come da *prospetto conguagli al 2024 e gestione acqua anno 2024*), ammontano a: **€ 349,56;**
 - 4) in riferimento al cespite pignorato non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari in corso.
- cfr. All.ti 7 e 19

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:

- 5) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 6) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti da libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 7) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 8) 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;
- 9) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto all'attualità, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima, dalla natura e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Esso costituisce la proprietà superficiaria di un lotto, in buono stato conservativo, formato da un'unità immobiliare urbana a destinazione di ufficio, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costruito in forza di un piano dell'edilizia economica e popolare adottato ai sensi della legge 167 del 18.4.1962. La convenzione per la costituzione del diritto di superficie è stata rogata dal Notaio Vincenzo Barletta in data 18.1.1988, rep. n. 37246/9630, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. (CE) in data 11.2.1988 ai nn. 3538/3029. Essa assegnava al Consorzio di Cooperative Edilizie "Sole Nascente" la proprietà superficiaria di una zona di terreno rientrante nel Piano di Zona per Edilizia Economica e Popolare (zona PEEP) individuata dal lotto n. 15, identificata catastalmente al fg. 45, p.lla 4/at, sul quale fu realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

Al fine della determinazione del prezzo di alienazione della proprietà superficiaria relativa al bene oggetto di pignoramento, occorrerebbe fare riferimento a tale convenzione dalla quale però non si evince nessun riferimento ed indicazione per la determinazione del prezzo massimo di cessione ma viene solo ed esclusivamente stabilita la modalità di calcolo del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie *"...in misura del 5% annuo del costo di costruzione dell'immobile valutato sulla base del prezzo medio degli appalti di opere di edilizia residenziale pubblica relativi all'anno precedente a quello del rinnovo della concessione..."*

cfr. All. 15

In mancanza di un parametro indicativo, trattandosi di edilizia residenziale pubblica, il valore massimo di cessione può essere calcolato mediante il criterio del costo di costruzione per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata stabilito per legge e applicando ad esso il deprezzamento per vetustà e/o incrementi per lavori di ristrutturazione effettuati.

Il parametro normativo più recente, inerente al limite massimo di costo di costruzione per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata, è dato dal Decreto Dirigenziale n. 473 del 26.6.2023 che lo pone pari ad €/mq 1.440,00. Considerata l'età ultratrentennale del fabbricato, il coefficiente di vetustà si porrà pari a 0,77. (<https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficiente-vetust%C3%A0>)

Da ciò, il costo di costruzione unitario (Cu) da considerare sarà pari ad €/mq 1.108,80.

$$Cu = \text{€/mq } 1.440,00 \times 0,77 = \text{€/mq } 1.108,80$$

Inoltre va considerato che l'edificio, a fine 2022, è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per opere di riqualificazione energetica e miglioramento sismico (c.d. Superbonus) e, in ragione dei millesimi di proprietà (pari a 9,69/1000), il costo delle opere riguardante l'unità oggetto di pignoramento ammonta ad € 42.722,80. Costo che concorrerà alla determinazione del valore massimo di cessione (Vmc).

Considerando che la superficie commerciale del bene in oggetto è pari a **73,65 mq** (v. risposta al quesito n. 2) si ottiene che il valore massimo di cessione (Vmc), calcolato mediante il criterio del valore di costo è pari ad **€ 124.000,00 in c.t.**

$$Vmc = (\text{€/mq } 1.108,80 \times \text{mq } 73,65) + \text{€ } 42.722,80 = \text{€ } 124.385,92$$

Il valore di alienazione quindi non potrà superare il *Valore massimo di cessione* sopra determinato.

Per la determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta, considerando che il diritto alienabile è solo quello della proprietà superficiaria, occorrerà determinare il valore di mercato del bene (considerato in diritto di piena proprietà) e sottrarre ad esso la quota millesimale,

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

affidente all'unità immobiliare in oggetto, del 60% del valore venale dell'area sottesa all'edificio (ai sensi dell'art. 31, c. 48 della L. 448/1991).

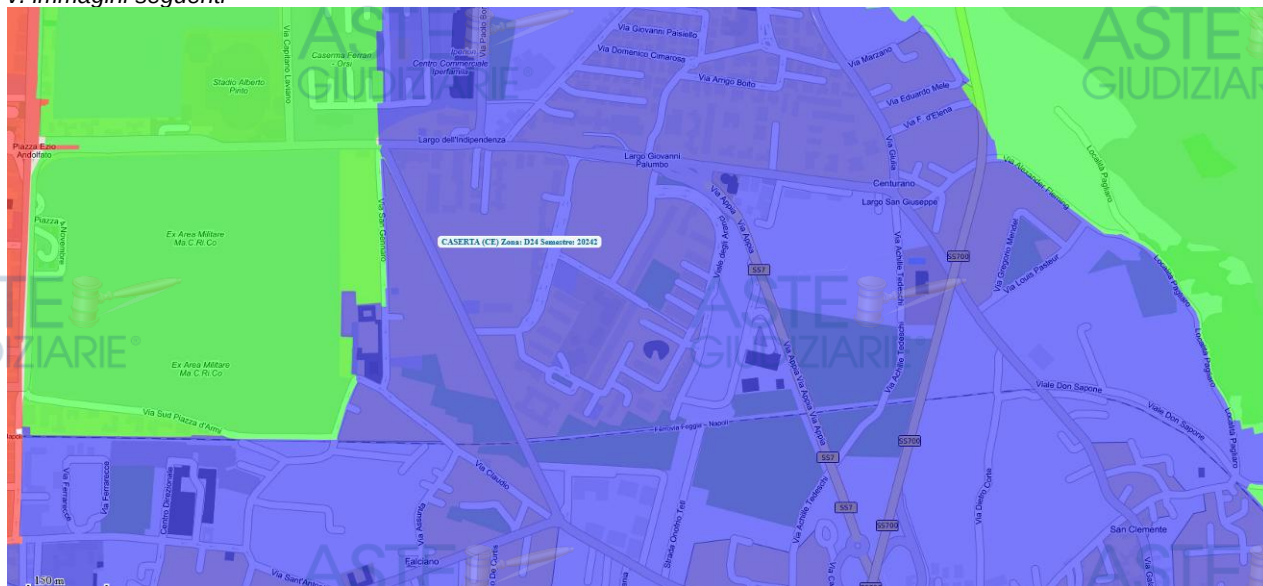
Per la determinazione dei valori di mercato del bene (in diritto di piena proprietà) e del terreno sotteso all'edificio, nel rispetto dell'**International Valuation Standard IVS**, si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima del **Market Approach**, comparando i valori di mercato di beni simili o analoghi a quello in oggetto per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Valore di mercato – diritto di piena proprietà

Il bene oggetto di stima ha una superficie commerciale pari a **73,65 mq** (v. risposta al quesito n. 2). Al fine di reperire i valori medi unitari di immobili simili, il sottoscritto, ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare), il Borsino immobiliare ed annunci on-line, presso alcune piattaforme di vendita/locazione di immobili, di case in vendita nella zona di Caserta.

Dalle cartografie Geopoi dell'Agenzia delle Entrate si rileva che la zona in cui ricade il lotto in oggetto è inserita nella fascia D24 che l'OMI definisce "**Periferica/Parco Aranci**". Dall'OMI, per tale zona, per la tipologia terziaria, non si rilevano quotazioni. Il Borsino immobiliare, per la stessa zona, riscontra per uffici un valore di mercato medio unitario tra €/mq 1.184 ed €/mq 1.704 con una media pari ad €/mq 1.444.

v. immagini seguenti



https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: : CASERTA

Comune: CASERTA

Zona: Periferica/PARCO ARANCI

Tipologia: Terziaria

[Torna alla pagina di ricerca](#)

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni



Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 1.184	Euro 1.444	Euro 1.704	

<https://borsinoimmobiliare.it>

Oltre ai dati su esposti, il sottoscritto ha reperito informazioni, presso siti internet di vendita di immobili (come www.immobiliare.it e www.idealista.it), relative ad immobili analoghi messi in vendita in zona. In particolare sono stati valutati i seguenti immobili comparabili:

Comparabile 1

È un immobile avente una superficie commerciale pari a 85 mq posto al piano terra di un edificio pluripiano ubicato in zona Parco Cerasole. Nella superficie commerciale è compresa una balconata ed un box auto.
Prezzo richiesto € 115.000,00.

Comparabile 2

È un immobile avente una superficie commerciale pari a 143 mq posto al piano terra di un edificio pluripiano ubicato in Via dei Ginepri (Parco Aranci). La proprietà comprende un posto auto scoperto di 25 mq circa.

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

Prezzo richiesto € 99.500,00.

Comparabile 3

È un immobile avente una superficie commerciale pari a 60 mq posto al piano terra di un edificio pluripiano ubicato in Via San Nicola (zona San Benedetto).

Prezzo richiesto € 60.000,00.

cfr. All. 20

Al fine di ottenere una comparazione più attendibile, i comparabili scelti sono tutti ubicati in zona periferica ad est del centro di Caserta; inoltre essi, come il lotto in oggetto, sono tutti ubicati al piano terra/rialzato di fabbricati multipiano in contesti condominiali.

Trattandosi di intenzioni di vendita e non di prezzi contrattualmente stabiliti, è opportuno ricalibrare i valori richiesti considerando per essi una riduzione pari a circa il 10% ottenendo la seguente tabella:

<u>Comparabile 1</u>	<u>Comparabile 2</u>	<u>Comparabile 3</u>	<u>Imm. in oggetto</u>
mq 85	mq 143	mq 60	mq 73,65
Piano T	Piano T	Piano T	Piano T
1 box+area esterna	1 posto auto scoperto		
€ 103.500,00	€ 89.500,00	€ 54.000,00	

Considerato che i beni comparabili sono simili al bene oggetto di stima per tipologia, destinazione d'uso, ubicazione di piano e condizioni di manutenzione, le caratteristiche che maggiormente determinano una differenza di prezzo tra loro sono, la zona, la presenza o meno di box auto o posti auto, l'ampiezza della superficie e la luminosità degli ambienti.

Per quanto riguarda la zona, anche se i tre comparabili sono tutti in zona periferica est di Caserta, va sottolineato che la zona di ubicazione del comparabile 1 (Parco Cerasole) risulta essere leggermente più appetibile di quella oggetto di pignoramento. Pertanto al comparabile 1 si applicherà un decremento del valore iniziale forfettariamente pari al 5%.

In riferimento alla presenza o meno di box va considerato che esso è presente solo nel comparabile 1 ed è stato già contemplato nella superficie commerciale di tale bene. Il comparabile 2 possiede invece un posto auto scoperto di 25 mq circa e considerando un valore medio unitario pari ad €/mq 288,00 come da borsinoimmobiliare.it (v. immagine seguente), possiamo affermare che il suo valore, in via prudenziale, sia pari ad € 6.000,00. Per tale motivo al valore del comparabile 2 andremo a detrarre il valore di € 6.000,00.

**Posti auto scoperti**
Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 239	Euro 288	Euro 337	

<https://borsinoimmobiliare.it>

In rapporto all'ampiezza della superficie commerciale si noti che i comparabili 1 e 3 hanno superficie simile al bene oggetto di stima rientrando in un taglio tra i 60 mq e i 90 mq che, per la tipologia di immobile, possiamo assumere come superficie ordinaria. Invece il comparabile 2 ha una superficie di 143 mq, circa il doppio di quella del bene da stimare. In tal caso, considerando

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

che il prezzo unitario diminuisce, non in modo proporzionale, al crescere della superficie, al valore del comparabile 2 si applicherà un incremento del 5%.

In relazione alla luminosità dei beni notiamo che i tre comparabili possono essere considerati in condizioni di media luminosità mentre il bene in oggetto ha una scarsa luminosità poiché ha luce diretta solo in due locali su quattro. Per tale motivo al valore dei comparabili sarà applicato un correttivo pari a -5% come da borsinoimmobiliare.it (v. immagine seguente).

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

<https://borsinoimmobiliare.it>

Per tutto quanto sopra riportato otteniamo i seguenti valori corretti ai su descritti comparabili:

	Comparabile 1 mq 85	Comparabile 2 mq 143	Comparabile 3 mq 60
Valore iniziale	€ 103.500,00	€ 89.500,00	€ 54.000,00
Zona	- 5%		
Ampiezza		+ 5%	
Posti auto		- € 6.000	
Luminosità	- 5%	- 5%	- 5%
Valori corretti	€ 93.150,00	€ 83.500,00	€ 51.300,00

Dividendo ciascun valore corretto per la corrispondente superficie commerciale di ogni comparabile considerato è possibile stimare i seguenti valori medi unitari:

Comparabile 1: € 98.325/85 mq = €/mq 1.095,90;
Comparabile 2: € 83.500/143 mq = €/mq 583,90;
Comparabile 3: € 51.300/60 mq = €/mq 855,00.

Dalla media dei valori unitari dei comparabili su determinati si ottiene un valore medio unitario pari a circa €/mq 845,00.

Per tutte le considerazioni di cui sopra, in base alle condizioni del bene, considerando l'andamento del mercato immobiliare, il valore medio unitario dato dal Borsino Immobiliare nonché il valore medio unitario dei comparabili, come sopra determinato, per il lotto in esame, si ritiene congruo applicare un Valore Medio Unitario (VMU) pari ad **€/mq 1.130,00** in c.t.

$$VMU = (\text{€ } 1.444 + \text{€ } 845)/2 = \text{€ } 1.144,50$$

Considerando la superficie commerciale del bene in oggetto pari a mq 73,65 otteniamo un valore di mercato complessivo (in diritto di piena proprietà) del bene oggetto di stima pari ad € 96.776,10.

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
73,65	€ 1.314,00	€ 96.776,10

Valore venale dell'area sottesa all'edificio

L'area oggetto di stima ha una superficie catastale pari a **2.836 mq.** cfr. All. 5

Al fine di reperire i valori medi unitari di immobili simili, il sottoscritto, ha consultato annunci online, presso alcune piattaforme di vendita/locazione di immobili (www.casa.it e www.immobiliare.it), di terreni edificabili in vendita in Caserta, ubicati in zone simili a quella del bene oggetto di stima.

Sono stati individuati i seguenti 3 terreni comparabili, tutti ubicati in aree periferiche di Casera, in zona C3 – semiestensiva:

Comparabile 1

È un terreno avente una superficie pari a 2.000 mq ubicato in Via Leonilde lotti, fraz. Casolla.

Prezzo richiesto € 480.000,00.

Comparabile 2

È un terreno avente una superficie pari a 730 mq ubicato in Via Bonghi, fraz. Tuoro.

Prezzo richiesto € 180.000,00.

Comparabile 3

È un terreno avente una superficie pari a 1.495 mq ubicato in Via Dario Russo, fraz. Casola.

Prezzo richiesto € 180.000,00.

cfr. All. 20

Trattandosi di intenzioni di vendita e non di prezzi contrattualmente stabiliti, è opportuno ricalibrare i valori richiesti considerando per essi una riduzione pari a circa il 10% ottenendo la seguente tabella:

Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Imm. in oggetto
mq 2.000	mq 730	mq 1.495	mq 2.836
€ 432.000,00	€ 162.000,00	€ 162.000,00	

Considerato che i beni comparabili sono simili al bene oggetto di stima per tipologia e destinazione d'uso, le caratteristiche che maggiormente determinano una differenza di prezzo tra loro sono, l'appetibilità commerciale residenziale della zona di ubicazione, le dimensioni dei lotti e i parametri urbanistici di edificabilità in base alla zona urbanistica.

Infatti, per quanto riguarda l'appetibilità commerciale residenziale della zona di ubicazione, va sottolineato che mentre la zona del bene in oggetto e quella del comparabile 2 hanno la stessa appetibilità (v. OMI zona D24 – Parco Aranci e zona D18 – Casolla, abitazioni civili in stato normale) le zone dei comparabili 1 e 3 risultano meno appetibili, soprattutto la zona del comparabile 3 (v. OMI zona D17 – Tuoro e zona E5 – Casola, abitazioni civili in stato normale).

v. immagini seguenti

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
Comune: CASERTA
Fascia/zona: Periferica/PARCO ARANCI
Codice di zona: D24
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	Ottimo	1300	1800	L	3,5	4,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	3	4,5	L

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> - RESIDENZIALE PARCO ARANCI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
Comune: CASERTA
Fascia/zona: Periferica/CASOLLA
Codice di zona: D18
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	1000	1400	L	2,6	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1800	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	2	3	L

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> - RESIDENZIALE CASOLLA

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/SANTA BARBARA - TUORO - GARZANO - MEZZANO

Codice di zona: D17

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	900	1200	L	2,6	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1800	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,1	2,8	L

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> - RESIDENZIALE TUORO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Suburbana/SOMMANA - POZZOVETERE - CASOLA

Codice di zona: E5

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	850	1150	L	2,5	3,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1500	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	1,7	2,4	L

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> - RESIDENZIALE CASOLA

Per tale motivo, al comparabile 1 si applicherà un incremento del valore iniziale forfettariamente pari al 5%; al comparabile 3 un incremento del valore iniziale forfettariamente pari al 8%.

In rapporto alla dimensione superficaria si noti che i tre comparabili hanno tutti una superficie minore del terreno in oggetto. In particolare il comparabile 1 ha una superficie simile al terreno in oggetto (inferiore solo di meno di 1/3), il comparabile 3 ha una superficie pari all'incirca alla metà del terreno in oggetto ed il comparabile 2 ha una superficie pari all'incirca ad 1/4 dello stesso. Considerando che il prezzo unitario diminuisce, non in modo proporzionale, al crescere della superficie, si ritiene opportuno applicare al valore del comparabile 3 un incremento del 5% e a quello del comparabile 2 un incremento dell'7%.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica occorre considerare che il bene oggetto di stima ricade in zona omogenea C5 - Residenziale di espansione, piano di zona legge 167/62, mentre i tre comparabili insistono su aree urbanisticamente individuate come zona C3 - Semiestensiva.

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

Come si evince dalle NTA del Piano Regolatore Generale di Caserta (v. artt. 14 e 16), per le zone C5 sono previsti parametri di edificabilità maggiori rispetto alle zone C3 con un indice di fabbricabilità territoriale doppio. Pertanto, al fine di una migliore comparazione, si ritiene opportuno incrementare i valori dei comparabili di un ulteriore 25%.

Il tutto come da seguente tabella.

	Comparabile 1 mq 2.000	Comparabile 2 mq 730	Comparabile 3 mq 1.495
Valore iniziale	€ 432.000,00	€ 162.000,00	€ 162.000,00
Zona ubicazione	+ 5%		+ 8%
Dimensione		+ 7%	+ 5%
Zona urbanistica	+ 25%	+ 25%	+ 25%
Valori corretti	€ 561.600,00	€ 213.840,00	€ 226.800,00

Dividendo ciascun valore corretto per la corrispondente superficie commerciale di ogni comparabile considerato è possibile stimare i seguenti valori medi unitari:

Comparabile 1: € 561.600/2.000 mq = €/mq 280,80;
Comparabile 2: € 213.840 /730 mq = €/mq 292,90;
Comparabile 3: € 223.560 /1.495 mq = €/mq 149,50.

Dalla media dei valori unitari dei comparabili su determinati si ottiene un Valore Medio Unitario pari ad **€/mq 241,00 in c.t.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Superficie catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
2.836,00	€ 241,00	€ 683.476,00

Valore di mercato – diritto di proprietà superficiaria

Come precedentemente enunciato il valore di mercato della proprietà superficiaria relativa al bene in oggetto può essere determinato dalla differenza tra il valore della piena proprietà e la quota millesimale, afferente all'unità immobiliare in oggetto, del 60% del valore venale dell'area sottesa all'edificio (ai sensi dell'art. 31, c. 48 della L. 448/1991).

Pertanto:

- avendo determinato il valore di mercato della piena proprietà in **€ 96.776,10**;
- avendo determinato il valore venale dell'area sottesa all'edificio in **€ 683.476,00**;
- considerando che il 60% del valore venale dell'area sottesa all'edificio è pari ad **€ 410.085,60**;
- considerando che i millesimi di parti comuni afferenti all'unità immobiliare in oggetto sono pari a 9,69/1000 e che, quindi, la quota millesimale del valore venale dell'area sottesa all'edificio è pari ad **€ 3.973,73**

otteniamo che il valore di mercato complessivo della proprietà superficiaria (Vm_{ps}) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sia pari ad € 92.802,37.

$$Vm_{ps} = € 96.776,10 - € 3.973,73 = € 92.802,37$$

Tale valore risulta inferiore al valore massimo di cessione (V_{mc}), pari ad € 124.000,00 in c.t., sopra determinato.

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx



Valore complessivo = € 92.802,37



Adeguamenti e correzioni alla stima

- Costi per la regolarizzazione urbanistica: € 3.000,00
- Redazione APE: € 400,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore complessivo diritto e quota:	€ 92.802,37 -
Costi per la regolarizzazione urbanistica.....	€ 3.000,00 -
Redazione APE:	€ 400,00 =
Sommano	€ 89.402,37

Tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita trattandosi di vendita forzata dell'immobile si ritiene opportuno applicare al valore su determinato una ulteriore riduzione del 15% per differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Tale riduzione sarà pari ad € 13.410,35.

$$€ 89.402,37 - € 13.410,35 = € 75.992,02$$

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 76.000,00 (€ settantaseimila/00)** in c.t.

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

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.

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

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**.

Il sottoscritto ha prodotto il certificato di residenza storico e di stato civile dei debitori esecutati presso il Comune di Casal di Principe (CE) dai quali risulta quanto segue:

- Il Sig. XXXXXXXXX è residente nel Comune di XXXXXXXXX in Via XXXXXX, XX dalla nascita, XXXXXXXX; in data XXXXXXXX ha contratto matrimonio in XXXXXXXXX con la

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

Sig.ra XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXX; con atto del 9.4.2009 rep. 232464 racc. 27090 a rogito del notaio Concetta Palermi gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

La Sig.ra XXXXXXXXXX è deceduta in data XXXXXX.

- La Sig.ra XXXXXXXXXX è residente nel Comune di XXXXXXXXX in Via XXXXXXXX, XX dal 1.10.2021; in data XXXXXXXXX ha contratto matrimonio in XXXXXXXXXX con il Sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX; con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- La Sig.ra XXXXXXXXXX è residente nel Comune di XXXXXXXXX in Via XXXXXXXX, XX dalla nascita, XXXXXX; risulta nubile.

cfr. All. 18

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

LOTTO UNICO costituito da:

Piena ed intera proprietà di una **Unità Immobiliare** facente parte di un edificio di maggiore consistenza ubicato in Caserta (CE), Viale Delle Betulle 15, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (CE) al

fg. 45, p.lla 5210 sub 75, Cat. A10, cl. 1, rendita € 587,47, piano terra

intestata a:

- Comune di Caserta, c.f. 80002210617, per il diritto di proprietà per l'area per 1/1;
- XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, vedovo, per il diritto di proprietà superficaria pari ad 1/3;
- XXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, coniugata in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà superficaria pari ad 1/3;
- XXXXXXXX, nata ad XXXXXXXXXX il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, nubile, per il diritto di proprietà superficaria pari ad 1/3.

cfr. All. 4

Il bene confina a nord-est con il vano scala condominiale, a sud-est con l'area condominiale esterna (sub 1 - BCNC), a sud-ovest con il fabbricato distinto alla p.lla 671, a nord-ovest con altra u.i.u. dello stesso stabile distinta al sub 79.

cfr. All.ti 2 e 6

l'edificio, in cui è ubicato il bene in oggetto, è stato edificato sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Caserta al foglio 45, p.lla 698 derivante dal frazionamento della p.lla 4 del 13.10.1983. cfr. All.ti 4 e 5

non sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali in quanto in data 9.5.2011 vi è stata la modifica del sub, da 5 a 75, in seguito a variazione della destinazione da abitazione a laboratorio professionale.

Non si riscontrano difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

cfr. All.ti 6 e 14

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

Il diritto di proprietà superficiaria sul bene proviene ai debitori eseguiti mediante denuncia di successione in morte di XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e deceduta il XXXXXXXX, nonché accettazione tacita di eredità del 28.4.2023 da atto del Notaio Giovanni Reccia, rep. n. 40155, racc. n. 11082. cfr. All.ti 7, 9 e 10

Il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento è rappresentato dall'atto del Notaio Graziano Luigi dell'1.3.2002, rep. n. 18594, racc. n. 1987 mediante il quale la Sig.ra XXXXXXXXXXXX acquistava il bene, allora identificato al fg. 45, p.lla 524 sub 5, dal Sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Tale atto è stato poi rettificato dallo stesso Notaio Graziano Luigi mediante atto di rettifica del 22.3.2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.4.2005 ai nn. 18141/10470. La rettifica riguardava la precisazione che l'oggetto della compravendita era la "proprietà superficiaria" e non la "proprietà" del bene stesso. cfr. All.ti 7, 12 e 13

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono parte di un complesso immobiliare realizzato tra il 1988 ed il 1993 in virtù delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Caserta:

- Concessione Edilizia n. 60/88 del 29.4.1988 rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXX, Presidente del Consorzio "XXXXXXXXXX", avente ad oggetto la "costruzione edificio per civile abitazione lotto n. 15 Piano di Zona 167 Falciano";
- Concessione Edilizia in variante n. 403/91 del 18.12.1991 rilasciata al Sig. XXXXXXXX, Presidente del Consorzio "XXXXXXXXXX", avente ad oggetto la "edificio per civile abitazione nel piano di zona Falciano-Centurano coop. Annalisa – Lotto n. 15 Variante in corso d'opera alla C.E. n. 60/88 del 29.4.1988";
- CILAS - Superbonus prot. n. 61022. Registro Ufficiale.I.0121703 del 31.10.2022, richiesta da XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Amm.re p.t., avente ad oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione delle opere di riqualificazione energetica e miglioramento sismico ai sensi del D.L. n. 34/2020 convertito in L. n. 77/2020.

cfr. All. 15

Relativamente al bene oggetto di pignoramento non risultano presentate ed autorizzate ulteriori pratiche edilizie.

Al fine della verifica di conformità urbanistica del bene pignorato si dovrà eseguire un confronto tra lo stato di fatto dello stesso ed i grafici allegati alla C.E. in variante n. 403/91 dato che la CILAS è finalizzata solo alla riqualificazione energetica e strutturale dell'edificio e non anche alla conformazione spaziale dell'unità oggetto di stima.

Dal confronto di questi grafici con lo stato di fatto risultano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna per l'inserimento di un divisorio tra l'ufficio 3 e l'ufficio 4, come indicato nei grafici di rilievo.

Vi sono poi delle incongruenze di lieve entità anche dovute alla qualità della foto eseguita sui grafici della C.E.

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Caserta, per la zona in cui ricado l'immobile oggetto di pignoramento, la difformità riscontrata, afferente alla diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Pertanto, si stima che gli oneri occorrenti per la regolarizzazione urbanistica, comprensivi di spese tecniche, sanzioni e diritti comunali, siano pari a circa **€ 3.000,00**.

Presso gli uffici comunali non è stato reperito il Certificato di Abitabilità bensì solo la richiesta per l'ottenimento dello stesso a firma di Marotta Antonio, datato 22.11.1993 e protocollato al n. 5784 in data 29.11.1993. cfr. All.15

Trattandosi di immobili urbani e non di terreni risulta fuori luogo la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico.

Giudice xxxxxxxxxxxxxxxx
Custode: xxxxxxxxxxxxxxxx
Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxx

Dal SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Caserta si evince che il PUC destina la zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in zona C5 – *Residenziale di espansione, piano di zona legge 167/62*, normata dall'art. 16 delle NTA. Per la zona in oggetto non si riscontra la presenza di vincoli.

I beni risultano non occupati e in uso degli intestatari:

- XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

PREZZO BASE Euro 76.000,00 (euro settantaseimila/00) in c.t..

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato bene e secondo giustizia, pur rimanendo a Sua totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

L'esperto stimatore
Architetto XXXXXXXXXXXXXXXX