

TRIBUNALE

DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

Architetto Barbara Apa

via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE) cell. 3293545657 mail:info@studioapa.net pec: barbara.apa@pec.it

PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 333/2024

PROMOSSO DA ANDOR SPV S.R.L.

CONTRO OMISSIS

DATA: Marzo 2026

L'Esperto
arch. Barbara Apa

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTE AI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

1. PREMESSA

Con ordinanza del 02.12.2025, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Barbara Apa, con studio in Aversa alla via A. Garofalo n° 4, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1916, Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare promossa da **ANDOR SPV S.R.L.** contro **OMISSIS**, procedimento R.G.E. n° 333/2024.

(Cfr. All. "A" – Nomina Esperto)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un attento studio dei fascicoli scaricati telematicamente per l'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario, nella persona dell'Avv. Adolfo Coppola, fissò il primo accesso presso gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, siti in Casapulla (CE), alla via Armando Diaz n. 48, facenti parte del parco residenziale, denominato "Parco NLDAN.", per il giorno 12 Gennaio 2026.

Alle ore 15:45 erano presenti sui luoghi di causa, oltre la scrivente i seguenti signori:

- Avv. Adolfo Coppola, in qualità di custode giudiziario;
- Sig. *Omissis*, in qualità di locatario.

Per il creditore precedente nessuno era presente.

In tale sede la scrivente esperì rilievi metrico-grafici e fotografici degli immobili *de quibus*. Trattasi di appartamento posto al secondo piano, scala B, composto da tinello con ripostiglio, living, quattro camere, due locali wc e balconi, con annesso box auto al piano interrato e posto auto al piano terra.

In tale sede il sig. *Omissis* dichiarava di occupare l'immobile in virtù di regolare contratto di locazione che esibiva in copia, altresì comunicava il nominativo ed il recapito telefonico dell'amministratore p.t. del condominio.

Al momento del sopralluogo la scrivente rilevava un diffuso ammaloramento del sottobalcone e del frontalino del balcone sovrastante quello oggetto di stima, con parti di calcestruzzo già distaccate.

Altresì, si rilevavano fenomeno d'infiltrazioni d'acqua nel locale wc e nella prima camera antistante la zona ingresso.

Alle ore 16:45 si conclusero le operazioni peritali.

(Cfr. All. "B" - Verbale di sopralluogo)

3. RISPOSTE AI QUESITI

a) **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:**
Verificare, preliminarmente, la presenza della istanza di vendita nonché la tempestività del deposito e la completezza della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva allegate dal creditore procedente con riguardo a ciascuno degli immobili pignorati, segnalando non solo nella relazione ma pure immediatamente e per iscritto al Giudice, al fine della eventuale dichiarazione, ai

sensi dell'art. 567 comma 3 c.p.c., di estinzione del processo esecutivo, i casi in cui non sia stato rispettato il termine di 120 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c. dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita per la produzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, e quelli in cui i documenti predetti manchino o siano inidonei, attraverso la compilazione (**ma non a penna o a matita**), la stampa e il deposito in Cancelleria a parte nella stesura **provvisoria** nel termine di trenta giorni dal presente conferimento di incarico ed in quella **definitiva** all'atto del deposito della relazione scritta, del **modulo** reperibile sul sito internet dell'I.V.G. s.p.a., **anche in evasione agli altri quesiti in esso contenuti**, modulo meglio descritto al punto q) e che dovrà essere riportato in forma cartacea pure **in allegato alla relazione ma separatamente da essa** (nel senso che comunque il modulo controllo documentazione non deve costituirne parte integrante), **COMPLETO DI TUTTI I DATI**, perlomeno nella versione **definitiva**, e senza necessità di essere inserito in un cd-rom a parte. Pertanto l'ausiliario avrà cura di precisare di volta in volta se quella da lui depositata costituisca la stesura **provvisoria** (che potrà essere anche incompleta) o **definitiva** (che dovrà invece essere sempre completa) del **modulo per il controllo della documentazione**.

Ai fini della verifica della **tempestività** del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva l'esperto dovrà tenere conto della **sospensione feriale dei termini processuali** prevista dall'art. 1 della legge n. 742 del 1969, **che va dall'1 agosto al 15 settembre di ogni anno** e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567 comma 2 c.p.c.

Ai fini della verifica della **completezza** del deposito di cui sopra, nel caso in cui l'esperto dovesse riscontrare **la mancanza totale** all'interno del fascicolo di ufficio della istanza di vendita o della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva, interromperà le operazioni ed accerterà se tali certificazioni siano state smarrite oppure sottratte e riferirà in proposito al G.E. in tempi brevissimi. A tal fine egli avrà cura di effettuare in via preventiva **una verifica nei registri di Cancelleria** nonché, attraverso la acquisizione ed allegazione di un certificato della Cancelleria medesima, di riferire, sempre in risposta al presente quesito, con una comunicazione scritta distinta rispetto a quella del modulo per il controllo della documentazione, se la istanza e la documentazione di cui sopra risultino essere stati depositati o meno, e nel primo caso si farà carico di chiederne una copia al creditore procedente e di relazionare immediatamente sul punto al G.E. In particolare l'esperto dovrà segnalare se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, posto che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Difatti un atto di certificazione, redatto da pubblico ufficiale ed avente carattere dichiarativo o certificativo del contenuto di atti pubblici preesistenti, si distingue dal « documento amministrativo » definito dall'art. 22, lett. d), L. 7 agosto 1990 n. 241, costituito da ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni o non relativi ad uno specifico procedimento, detenuti da una pubblica Amministrazione e concernenti attività di pubblico interesse (v. sul punto T.A.R. Puglia Lecce, sez. II, 17/09/2009, n. 2121), quale è **una semplice visura**, proprio perché la certificazione consiste in una attestazione facente pubblica fede in ordine alla provenienza ed autenticità dell'atto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. con una comunicazione a parte distinta rispetto al modulo controllo documentazione. **In risposta al presente quesito** l'esperto specificherà **nel corpo della perizia, senza limitarsi ad un rinvio per relationem alle indicazioni inserite nel modulo per il controllo documentazione** e senza riportare neppure l'intero contenuto di tale modulo, se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del

documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di **continuità delle trascrizioni**. Laddove la documentazione sia solo carente nel contenuto (ipotesi ovviamente diversa da quella in cui la documentazione manchi del tutto) la circostanza dovrà essere segnalata oltre che nel modulo (sia in quello provvisorio che in quello definitivo) per il controllo della documentazione anche nella relazione in risposta al presente quesito ed a quello sub c) e dovrà essere effettuata a cura dell'ausiliario **una verifica integrativa** secondo quanto stabilito al punto f) . L'esperto stimatore avrà cura altresì di specificare, sia nel corpo della relazione in risposta al presente quesito sia nel modulo controllo documentazione, se nel biglietto di Cancelleria sia stato correttamente indicato il nominativo dell'esecutato destinatario della comunicazione del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. per la autorizzazione della vendita nonché la data e la modalità di perfezionamento della comunicazione medesima, acquisendone copia cartacea da inserire tra gli allegati alla relazione e specificando comunque se essa sia stata effettuata direttamente mediante deposito presso la Cancelleria ex art. 492 comma 2 c.p.c.

L'Esperto ha verificato preliminarmente la completezza della documentazione depositata, mediante il modulo di controllo, che si allega nella versione definitiva alla presente relazione.

Per la presente procedura esecutiva, il creditore procedente ha depositato in data **13.02.2025** certificato notarile sostitutivo, redatto dal notaio Niccolò Tiecco. Detta documentazione risale al primo atto di acquisto anteriore al ventennio e corrispondente all'atto di compravendita del 10.01.1995, rep. 108138 a rogito del Notaio Di Caprio Vincenzo, altresì, riporta le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

b) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento , anche se ubicati in tutto o in parte nel territorio di **un circondario diverso da quello del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e con evidenziazione di tale ultima circostanza meramente eventuale**, previa valutazione della loro coincidenza con quelli effettivamente esistenti, con la indicazione **per ciascun immobile** (e non solo per ciascun lotto) di almeno **tre confini** (essendo tale indicazione necessaria ai sensi dell'art. 29 legge 27/2/1985 n. 52 nell'atto di cui si chiede la trascrizione e quindi nell'eventuale decreto di trasferimento successivo all'ordinanza autorizzativa della vendita) e dei **dati catastali** (vale a dire di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, di quelli attuali e di quelli preesistenti ad entrambi, secondo quanto precisato al punto e) , con la indicazione di **tutte** le variazioni intervenute e della loro epoca). I confini dovranno essere menzionati con precisione, ove possibile, senza limitarsi, per es., a riportare genericamente la dizione “ immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc. ”. L'ausiliario avrà cura di formare, ove opportuno alla luce delle indicazioni contenute nel presente verbale, **più lotti** per la vendita, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto in base al prospetto sintetico sub d) e provvedendo, **solo ove sia indispensabile secondo i criteri di seguito specificati al punto i) e sempre previa apposita autorizzazione scritta del G.E.**, alla realizzazione del **frazionamento e dell' accatastamento**, ed allegherà altresì alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. In tutti i casi in cui si renda necessaria od opportuna la suddivisione in lotti, questi **dovranno essere numerati a partire dal lotto di valore più alto**. Così, per esempio, il lotto del valore di euro 100.000 dovrà essere individuato come lotto n. 1, il lotto del valore di euro 50.000 sarà indicato come lotto n. 2, e così via. Laddove i beni pignorati siano **tutti** ubicati nel territorio di un circondario **diverso** da quello di S.M.C.V., la circostanza dovrà essere segnalata **immediatamente** per iscritto al G.E. con una apposita comunicazione prima ancora del deposito della relazione e l'esperto per individuare tali beni potrà utilizzare anche l'elenco allegato alla cartella disponibile in formato digitale su internet. In particolare l'esperto avrà cura di evidenziare i casi in cui

la situazione reale dei luoghi sia difforme, **anche in minima parte**, rispetto alla planimetria catastale o al classamento, e il risultato di tale accertamento sarà **sempre** riportato nello schema sintetico sub d) , anche laddove l'ausiliario lo consideri irrilevante in concreto. **L'ausiliario dovrà quindi sempre specificare, in risposta al presente quesito, in che cosa esattamente consistano tali difformità, e il risultato di tale verifica sarà sempre riferito pure nello schema sub d)** .La suddivisione in lotti dovrà essere evitata laddove la individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. Più specificamente, laddove siano stati pignorati un appartamento ed una autorimessa o una cantinola ubicati nel medesimo fabbricato, o due appartamenti catastalmente distinti ma che di fatto costituiscono una sola unità immobiliare in quanto occorrono opere murarie ed impiantistiche per la loro separazione, oppure due o più appezzamenti di terreno tra loro contigui, anche se identificati in catasto come unità separate, oppure un fabbricato ed un terreno contigui, **i beni in linea di massima dovranno essere individuati come un lotto unico** dall'esperto e come tali dovranno essere venduti, ovviamente con la indicazione dei dati catastali completi e dei confini precisi di **ciascuno** degli immobili compresi nel lotto che abbiano un autonomo identificativo catastale, indipendentemente dalla circostanza che siano contigui o meno fisicamente, come precisato al punto d) . Parimenti, laddove un bene non goda di un accesso autonomo ma per raggiungerlo sia necessario passare attraverso un altro dei beni pignorati, **i beni medesimi dovranno essere individuati come un lotto unico** al fine di evitare la necessità di costituire una servitù di passaggio (si pensi al caso in cui l'accesso ad un appartamento posto al primo piano si attua per forza di cose passando per una parte dell'appartamento posto al piano terra) . Per i **terreni** pignorati dovrà essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (vale a dire 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. Ciò in quanto tale situazione di fatto dello stato dei luoghi imporrebbe all'eventuale aggiudicatario l'onere di esercitare una azione in giudizio per la costituzione di una servitù coattiva di passaggio ex artt. 1032 e 1051 c.c. Di qui la necessità di rendere edotti i potenziali offerenti del reale stato dei luoghi tramite la relazione di stima. Per tutti i beni pignorati dovrà essere specificato anche il contesto in cui essi si trovano (in particolare per i terreni occorrerà chiarire se nei dintorni esistano dei centri abitati o comunque dei fabbricati, vale a dire delle case sparse) . Al fine della esatta individuazione e dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI ;

IMMOBILI PIGNORATI: Piena ed intera proprietà di un appartamento posto al secondo piano, con annesso box auto al piano S1 e posto auto al PT, siti nel Comune di Casapulla (CE) alla via A. Diaz n. 48, e ricadenti all'interno del parco residenziale denominato "Parco N.I.DAN.", e riportati al NCEU di detto comune come segue:

- **Appartamento al foglio 5**, part. 5001, sub. 37, cat. A/2, classe 4, vani 7,5, piano 2, r.c. € 813,42. Confinante a nord con vano scala ed appartamento sub 38, ad est ed ovest con area comune e a nord con altra ditta.
- **Box auto al foglio 5**, part. 5001, sub. 51, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq. 18, r.c. € 57,64. Confinante a sud con box auto sub 52 a nord con box auto sub 50 e ad est con area di manovra.
- **Posto** al foglio 5, part. 5001, sub. 77, piano T, cat. C/6, classe 3, mq. 13, r.c. € 35,58. Confinante a sud con cortile comune, ad est con posto auto sub 78 e ad ovest con posto auto sub 76.

e contro il quale essa è stata presentata quali risultanti dalle visure effettuate dall'ausiliario presso la ex Conservatoria, ora Agenzia del Territorio (dette informazioni dovranno essere fornite pure alla Cancelleria allo scopo di consentirle di reperire materialmente i corrispondenti fascicoli di ufficio, anche in archivio), **IL NUMERO DI RUOLO DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE IMMOBILIARI CORRISPONDENTI AD ESSI** (anche ove comprendano ulteriori immobili), i dati identificativi di ciascuno dei beni espropriati in comune, tra quali parti dette procedure siano state incardinate e **quale sia la situazione ATTUALE di OGNUNA delle procedure in questione, vale a dire SE ESSE SIANO IN TUTTO O IN PARTE SOSPESE, DEFINITE** (per estinzione o riduzione ex art. 496 c.p.c. od improcedibilità, parziali o totali, o per emissione e trascrizione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., con la precisazione della data e dell'esatto contenuto del relativo provvedimento emesso dal G.E., anche se si tratti di procedure di molto risalenti nel tempo o archiviate) **O TUTTORA PENDENTI**, ed in quest'ultimo caso **di fronte a quale Giudice persona fisica** (con la specificazione del suo nominativo) e/o professionista delegato per la vendita e per quale data. Nella particolare ipotesi, che dovrà formare oggetto di controllo **tramite la acquisizione ex novo di visure catastali ed ipotecarie**, in cui nell'ambito di diversa procedura espropriativa, che sia pendente nel circondario del Tribunale di S.M.C.V. o di altro Tribunale, sia stata pignorata **una diversa quota indivisa dello stesso bene** espropriato nella presente sede, nel senso che di tale quota sia **titolare un soggetto diverso dall'esecutato** e che l'oggetto dell'altro pignoramento è perloppunto la quota intestata a tale diverso contitolare dell'immobile e quindi sussiste, almeno in teoria, una **comunione ordinaria**, oppure nel caso, già menzionato, in cui sia stata pignorata **l'intera proprietà** ma in danno di un altro soggetto (per es. il dante causa o il coniuge dell'esecutato) la circostanza dovrà sempre essere segnalata e la verifica di cui al presente quesito sulla preesistenza di un pignoramento dovrà essere effettuata anche con riguardo ad essa. La stessa verifica dovrà essere effettuata allorquando il bene pignorato ricada nell'ambito della **comunione legale tra i coniugi**, secondo quanto successivamente precisato al punto f) .

In linea generale la informazione sulle diverse procedure espropriative riguardanti gli stessi beni pignorati nella presente sede dovrà essere acquisita dall'ausiliario **in tempi brevissimi** rispetto al momento della accettazione del presente incarico ed **in via preliminare RISPETTO A TUTTE LE ALTRE**, e dovrà essere preceduta da **una attenta verifica della storia catastale delle particelle espropriate nell'ambito della presente procedura**, che potrebbero essere state pignorate con un identificativo differente, in quanto variato nel tempo, e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato (si pensi alla ipotesi in cui vi sia un precedente pignoramento trascritto su alcuni terreni, riportati dunque nel N.C.T. magari con un identificativo provvisorio, contro un diverso debitore, sia stato costruito un fabbricato su tali terreni e detto fabbricato, una volta censito nel N.C.E.U. con attribuzione ovviamente di un nuovo numero definitivo alla particella, sia stato acquistato dall'attuale debitore). Una volta acquisita e verificata in Cancelleria ed eventualmente presso il professionista già delegato ex art. 591 bis c.p.c. per le operazioni di vendita nell'ambito della diversa procedura o presso il concessionario della riscossione, come di seguito specificato, l'informazione di cui sopra non solo sarà inserita nel modulo per il controllo della documentazione meglio descritto ai punti a) e q), pure nella stesura provvisoria, ma, **IN CASO DI RISPOSTA AFFERMATIVA sulla esistenza di un pignoramento precedente o contestuale o successivo, sarà anche riferita IMMEDIATAMENTE e PER ISCRITTO al G.E.**, con **una apposita comunicazione cartacea distinta** rispetto al predetto modulo e alla relazione conclusiva, al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti **urgenti** di esclusiva competenza del magistrato (vale a dire per la eventuale riunione, anche solo parziale previo stralcio, o per la dichiarazione di improcedibilità), **ANCHE NELLA IPOTESI IN CUI LA DIVERSA PROCEDURA ESPROPRIATIVA IMMOBILIARE RISULTI DEFINITA O IN CUI L'AUSILIARIO NON SIA RIUSCITO A RICOSTRUIRE LA SORTE**, ed eventualmente sarà descritta per maggiore chiarezza dall'esperto stimatore pure attraverso un **quadro sinottico**, che contenga un chiaro riferimento alla posizione di ciascuno dei beni pignorati. La notizia, indipendentemente dalla circostanza che venga riferita nel corpo della relazione finale o con il modulo controllo documentazione provvisorio o definitivo o con una comunicazione a parte, **dovrà riportare sempre e necessariamente tutti i dati sopra richiesti**, senza rinvii per relationem ad altri atti (ivi compresi la documentazione ipocatastale o la relazione notarile sostitutiva), non potrà essere omessa o sostituita da mere ipotesi o supposizioni operate in merito

dall'ausiliario ed andrà effettuata anche nei casi in cui il diverso pignoramento sugli stessi beni espropriati nell'ambito della attuale procedura sia stato effettuato dal medesimo creditore che procede nella attuale sede o contro un soggetto diverso da quello eseguito nel presente procedimento, a prescindere dalla opponibilità o meno del suo titolo di acquisto alla presente procedura, o su particelle soppresse per generare quella attuale (per es. su di un immobile censito nel catasto terreni e poi passato al catasto fabbricati), o in quelle ipotesi in cui da un qualunque documento risulti esservi stata rinuncia al credito azionato nel corso di tale diversa procedura espropriativa. **L'esperto non potrà dunque limitarsi a dare atto genericamente nella relazione, o meglio ancora nella apposita comunicazione che dovrà inviare al G.E. in tempi brevissimi, della esistenza della trascrizione di pignoramenti precedenti, contemporanei o successivi a quello che ha dato inizio alla presente procedura, ad indicare le formalità che li identificano nei pubblici registri immobiliari e ad affermare che i relativi fascicoli di ufficio sono stati trasmessi in archivio o si trovano temporaneamente presso il professionista delegato, ma dovrà prendere visione dei fascicoli e dei provvedimenti adottati nel loro ambito, con la necessaria collaborazione della Cancelleria, del professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. o della struttura di servizio da questi utilizzata, anche attraverso una certificazione resa dalla Cancelleria, per rispondere compiutamente e specificamente al presente quesito.**

La riunione, o al contrario la dichiarazione di improcedibilità a causa della emissione di un decreto di trasferimento reso ex art. 586 c.p.c. nell'ambito di una espropriazione precedente, contemporanea o successiva, da valutarsi a cura del G.E. della presente procedura, sono da intendersi comunque escluse, anche solo in via eventuale, in tutti i casi di connessione meramente soggettiva, vale a dire nelle ipotesi in cui tra le diverse procedure **l'unico** elemento in comune sia costituito dalla persona del debitore o del creditore o di entrambi tali soggetti, ed in tutti i casi in cui **l'unico** elemento comune sia dato dal titolo azionato esecutivamente. Nel caso di precedenti pignoramenti immobiliari **esattoriali** eseguiti da Equitalia Sud s.p.a., Equitalia Polis s.p.a., Gest Line s.p.a. o SERIT s.p.a., l'esperto dovrà recarsi presso la Cancelleria della Esecuzione **Mobiliare** della **sede centrale** del Tribunale di S.M.C.V. o della **Sezione distaccata** nel cui territorio è situato l'immobile oggetto di espropriazione, per l'appunto **a seconda della ubicazione materiale del bene**, posto che occorrerà verificare se vi siano stati la formazione di un fascicolo di ufficio della relativa procedura dopo la fissazione e la effettuazione degli incanti ad opera del concessionario della riscossione e in ipotesi anche la emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. ad opera del G.E. Così, per es., laddove l'immobile sia situato in Vairano Patenora, l'ausiliario effettuerà la verifica presso la Cancelleria della Esecuzione mobiliare di Carinola, mentre per un bene ubicato in Capua la verifica avrà luogo nella Cancelleria della sede centrale del Tribunale di S.M.C.V. L'esperto dovrà acquisire informazioni sulla sorte della relativa procedura espropriativa immobiliare **esattoriale** anche direttamente negli uffici del concessionario della riscossione, vale a dire negli uffici di Equitalia Sud s.p.a. (ex Equitalia Polis s.p.a. ed ex Gest Line s.p.a.). Nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, dovrà anche essere precisata la eventuale circostanza, in sé meramente negativa, della inesistenza di pignoramenti precedenti o contemporanei o successivi. Sarà cura dell'ausiliario pure accertare e dunque menzionare espressamente, sempre nel corpo della relazione in risposta al presente quesito prima che a quello sub i) e sempre previo esame dei pubblici registri immobiliari al fine di verificare se vi sia stata anche **trascrizione o iscrizione pregiudizievole (pure contro terzi, in particolar modo contro il dante causa del debitore, e non solo contro l'esecutato)** sugli stessi immobili pignorati (ma non su beni diversi da questi), **la eventuale proposizione (sempre con riguardo esclusivo a tali beni) di domande giudiziali o la pronuncia di sentenze o altri provvedimenti giudiziali** in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, **sequestro conservativo**, o l'emissione di ordinanze di assegnazione della casa coniugale o di provvedimenti di **sequestro penale**, con la specificazione della **norma in base alla quale è stata pronunciata la relativa misura** (per es. art. 321 c.p.p. o art. 12 sexies D.L. 306/1992 o art. 2 ter comma 2 L. 575/1965) e quindi con la allegazione, sempre ed in ogni caso, della relativa nota di trascrizione, o di **confisca** (previo accertamento della definitività del relativo provvedimento e con la menzione delle stesse indicazioni normative richieste in questa sede per il sequestro penale), oppure la costituzione di

un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c., o la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari (per es. contratti preliminari a compravendite o a permuta), o di locazioni ultranovennali, oppure di **atti di disposizione del bene**, o di patti di riservato dominio, o di regolamenti condominiali, o di limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, che siano stati **trascritti (pure contro terzi, tra cui in particolar modo il dante causa del debitore, e non solo contro l'esecutato)** nei pubblici registri, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede (circostanza quest'ultima rilevante ai sensi dell'art. 2914 n. 1 c.c.), con la precisazione degli immobili cui si riferiscono, nonché se la data della loro **trascrizione** sia successiva o meno con riguardo non solo al pignoramento di cui si tratta in questa sede o ad un sequestro conservativo già attuato ma anche alla **iscrizione** di una eventuale **ipoteca**, volontaria o giudiziale, costituita in favore del creditore procedente o dei creditori intervenuti nell'ambito della presente procedura espropriativa immobiliare (circostanza quest'ultima rilevante, come di seguito spiegato anche al punto f), ai sensi dell'art. 2808 comma 1 c.c.) o di terzi, **anche contro soggetti diversi dall'esecutato, per esempio contro i suoi danti causa**, sempre con riguardo ad uno o più degli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura espropriativa. In ogni caso **NON** dovranno essere riportate né in risposta al presente quesito né in risposta al quesito sub i) le trascrizioni nei pubblici registri immobiliari che si riferiscono ai passaggi di proprietà del compendio pignorato, trattandosi di trascrizioni che andranno invece menzionate nella risposta al quesito sub f).

L'esperto dovrà anche verificare se i procedimenti introdotti da domande giudiziali trascritte siano ancora in corso ed in che stato, ad integrazione di quanto previsto successivamente al punto i). In ogni caso l'ausiliario controllerà **se sia stato dichiarato il fallimento dell'esecutato** (nonché dell'eventuale coniuge, secondo quanto di seguito specificato al punto f), laddove il bene sia stato acquistato in regime di comunione legale) non solo tramite l'esame dei registri immobiliari ma pure attraverso una visura storica camerale sul nominativo nonché sul codice fiscale del debitore (e del coniuge, nella ipotesi prima prospettata), posto che la sentenza dichiarativa del fallimento potrebbe non essere stata trascritta, ed in caso di risposta affermativa produrrà tra gli allegati perlomeno la nota di trascrizione della relativa sentenza, ove detta trascrizione abbia avuto luogo, oppure la visura camerale, o la sentenza medesima, acquisendola in copia presso la Cancelleria del G.D. o presso il Curatore. Sempre in questa ipotesi, l'ausiliario avrà cura di verificare se nell'ambito della presente procedura sia creditore procedente o intervenuto un soggetto titolare di **credito fondiario**, che sussiste quando l'immobile è gravato da ipoteca volontaria (e non giudiziale) di primo grado iscritta a garanzia di **mutuo** concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi degli artt. 38 o 44 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385. In caso contrario, **e sempre per l'ipotesi del fallimento dell'esecutato**, vale a dire nella ipotesi in cui la pretesa del procedente o di quelli intervenuti **non** abbia natura di credito fondiario, l'ausiliario **dovrà comunicare immediatamente la circostanza al G.E. con apposita segnalazione scritta distinta rispetto al modulo controllo documentazione di cui al capo a)** nonché al Curatore fallimentare al fine della dichiarazione di improcedibilità della esecuzione individuale ex art. 51 L.F. **Sempre per l'ipotesi del fallimento dell'esecutato**, ma con la contemporanea presenza nella procedura espropriativa individuale di un creditore **fondario** nella qualità di procedente o di intervenuto, l'esperto stimatore dovrà verificare se, con riguardo allo stesso immobile oggetto di pignoramento, nell'ambito della procedura concorsuale sia già stata emessa ad opera del G.D. l'ordinanza autorizzativa della vendita forzata ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F. oppure l'ordinanza autorizzativa dell'esecuzione del singolo atto di vendita in quanto conforme al programma di liquidazione ex art. 104 ter ultimo comma L.F., nonché se vi sia stata aggiudicazione ed emissione del conseguente decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. A tale scopo l'ausiliario avrà cura di contattare il Curatore fallimentare e di riferire nella relazione l'esito, anche negativo, dell'accertamento, in risposta al presente quesito, previa allegazione di copia della ordinanza autorizzativa predetta eventualmente emessa dal G.D. Tale accertamento dovrà essere **reiterato** dall'esperto stimatore anche in un momento **immediatamente successivo** alla emissione della ordinanza autorizzativa emessa dal G.E. nell'ambito della presente procedura espropriativa individuale (il cui sviluppo dovrà dunque in questa sola particolare ipotesi essere seguito dall'ausiliario), allo scopo di verificare quale dei due magistrati per

primo abbia disposto la vendita forzata, e dovrà essere segnalato al G.E. ed al custode nominato ex art. 559 comma 1 c.p.c. in sostituzione dell'esecutato con apposita comunicazione scritta distinta rispetto alla relazione di stima nonché al G.D. della procedura concorsuale. In particolare, l'esperto dovrà segnalare immediatamente con apposita comunicazione scritta al G.E., prima ancora del deposito della relazione, i casi in cui per tutti i beni pignorati o per alcuni soli di essi sia già stata emessa ordinanza autorizzativa della vendita ad opera del G.D. nell'ambito della procedura espropriativa concorsuale;

In risposta al presente quesito, la scrivente ha esperito una serie di indagini, effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Caserta, a nome della debitrice esecutata, nonché all'immobile, dalle risultanze sono emerse le seguenti formalità: (Cfr. All. "C" – Ispezione Ipotecaria)

1) Iscrizione contro del 04.08.2008, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 37249/6287, derivante da **ipoteca volontaria**;

a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A., con sede in Napoli, CF: 04485191219;

contro *Omissis*, per i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

debitore non datore di ipoteca *Omissis*.

gravante sugli immobili siti in Casapulla, alla via A. Diaz, Parco N.I.DAN, e riportati in Catasto Fabbricati al foglio 5, p.lla 5001, sub 37, cat. A/2, scala B, vani 7,5, piano 2; sub 51, cat. C/6, scala B, mq 18, piano S1; sub 77, cat. C/6, mq 13, piano T.

2) Verbale pignoramento immobili del 07.02.2025, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 4937/3888;

a favore di ANDOR SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 05428600265;

contro *Omissis*, per i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

gravante sugli immobili siti in Casapulla, alla via A. Diaz, Parco N.I.DAN, e riportati in Catasto Fabbricati al foglio 5, p.lla 5001, sub 37, cat. A/2, scala B, vani 7,5, piano 2; sub 51, cat. C/6, scala B, mq 18, piano S1; sub 77, cat. C/6, mq 13, piano T.

(Cfr. All. "C" – Ispezione ipotecaria)

d) INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto posto in vendita, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze esclusive (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., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti), la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale (vi è non conformità tutte le volte che la situazione del bene è difforme dalla sua raffigurazione catastale, per esempio quando risultino una veranda o un secondo bagno o comunque un vano non riportati nella*

planimetria catastale; oppure quando si sia verificato mutamento d'uso di un deposito in autorimessa), con specificazione delle ragioni di tali difformità, da indicare analiticamente, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Si pensi alla ipotesi in cui sia stato pignorato un fabbricato censito nel N.C.E.U. e la particella sia graffata nel senso che include come pertinenza anche lo spazio e l'area di sedime circostanti, secondo quanto risulta dalla planimetria catastale, spazio ed area di sedime che dovranno essere riportati con le loro caratteristiche oggettive (vale a dire essenzialmente con la indicazione della superficie) nella descrizione del medesimo lotto secondo lo schema sintetico sub d) e quindi anche con la indicazione e descrizione di eventuali corpi di fabbrica ulteriori rispetto a quelli menzionati nel corpo dell'atto di pignoramento.

In linea di massima sarà esclusa l'applicazione dell'art. 2912 c.c. e quindi l'**automatica estensione del pignoramento del bene principale alle pertinenze ed agli accessori** laddove questi ultimi consistano in **beni identificati catastalmente in via autonoma** da un proprio mappale o subalterno **già al momento dell'inizio dell'esecuzione**, sebbene di proprietà **esclusiva o pro quota** (purchè si tratti di una quota indivisa determinata nella sua misura e non genericamente dei diritti di comproprietà sui beni necessariamente comuni ex art. 1117 c.c. del fabbricato, vale a dire sui beni condominiali) dell'esecutato **in base agli elementi contenuti nel titolo di acquisto in suo favore** (si pensi alla ipotesi della trascrizione del pignoramento su di un fabbricato senza menzionare l'identificativo catastale, pure esistente, del cortile interno, dell'androne o del giardino di pertinenza **esclusiva**, indipendentemente dalla circostanza che questi ultimi costituiscano beni censibili o meno, oppure su di un appartamento senza indicare l'identificativo, pure esistente, della autorimessa o della cantinola) e **ciononostante non abbiano costituito espressamente oggetto della espropriazione** con la indicazione dei dati catastali aggiornati, anche nell'ipotesi in cui si tratti di immobili **non censibili**, e la circostanza dovrà essere riferita al G.E. nel corpo della relazione in risposta al presente quesito, con la specificazione del soggetto, in ipotesi diverso dall'esecutato, titolare del diritto di proprietà su tali beni, e quindi previa individuazione del relativo titolo di acquisto e descrizione del suo contenuto. Parimenti sarà esclusa l'applicazione dell'art. 2912 c.c. laddove le pertinenze e gli accessori **esclusivi**, vale a dire **non costituenti beni condominiali** (si pensi ad un box auto o ad una cantina o ad un deposito ma anche eventualmente ad un giardino o ad una corte), **sebbene privi di un identificativo catastale autonomo, non siano stati affatto menzionati nel titolo di acquisto** in favore dell'esecutato, a meno che siano riportati anche catastalmente nella stessa scheda planimetrica dove è riportato il rilievo del bene principale o siano identificati da particelle graffate catastalmente in planimetria con quelle che individuano il bene principale. Ciò in quanto il principio secondo cui la trascrizione di un atto relativo ad un bene immobile produce i suoi effetti anche in ordine alle pertinenze trova applicazione limitatamente al caso in cui sulla base di una unione fisica tra le cose o del carattere di assolutezza o di indispensabilità del rapporto pertinenziale non possano sussistere nei terzi giustificati dubbi sull'esistenza del vincolo (v. sul punto Cass. civ. sez. II, 19/3/1990, n. 2278). Diverso è il caso in cui vi sia semplice non conformità, che ricorre tutte le volte che la situazione reale del fabbricato è difforme dalla sua raffigurazione catastale, per esempio quando risultino una veranda o un secondo bagno o comunque un vano non avente un autonomo ingresso non riportati nella planimetria catastale o nel titolo di acquisto, perché in casi simili non viene in rilievo una pertinenza ma una porzione materiale dell'unico bene, fermo restando che di tale difformità bisognerà fare menzione sia nello schema sintetico sia nel corpo della relazione.

Con riguardo al singolo bene, verranno menzionate **eventuali dotazioni condominiali** (per es. **posti auto, giardini, cortili comuni**, e **non esclusivi, individuati come tali sulla base dell'esame del titolo di acquisto, ecc.**), ma con la specificazione che si tratta per l'appunto di diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. sulle parti necessariamente comuni del fabbricato in cui è inserito anche il bene pignorato, e non di diritti di appartenenza esclusiva dell'esecutato su beni, come di seguito meglio specificato), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta o utile (vale a dire calpestabile), 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, 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. Al fine di distinguere se si tratti di diritti **condominiali** su un bene necessariamente comune ex art. 1117 c.c. o di diritti facenti capo **esclusivamente** all'esecutato (per es. perché si tratta di una pertinenza), dovranno essere esaminati in via primaria **L'ATTO DI ACQUISTO** in favore del debitore e la planimetria catastale, per verificare se contengono la menzione e la descrizione, e a che titolo, dell'immobile di cui si tratta, e ovviamente tali documenti dovranno sempre essere acquisiti e allegati alla relazione. Dovrà ovviamente essere esclusa, **ma solo nei casi di seguito subito riportati e negli altri specificamente indicati nel corpo del presente verbale**, la descrizione dei singoli beni in relazione ai quali sia già stata pronunciata ad opera del G.E. una espressa **dichiarazione di estinzione parziale o di improcedibilità parziale** della presente esecuzione, secondo quanto già chiarito nella prima parte del punto c), fermo restando che allo scopo della effettuazione di tale verifica non sarà sufficiente la mera dichiarazione unilaterale della parte (o delle parti) ma occorrerà un esame del contenuto del fascicolo di ufficio al fine di riscontrare l'effettiva esistenza di un provvedimento del magistrato in tal senso, oppure di quegli immobili per i quali l'esperto abbia verificato la loro appartenenza al **demanio di un ente pubblico** oppure l'esistenza di un **uso civico** o di un **livello** . **In caso di esito affermativo della verifica effettuata in ordine alla demanialità dell'immobile o alla esistenza di un uso civico (in quest'ultimo caso l'esperto dovrà previamente avere accertato se vi sia stato un provvedimento di legittimazione o di quotizzazione e specificato se sia possibile l'affrancazione dell'immobile da tale peso) oppure di un livello , secondo quanto previsto al punto m) del presente verbale, la circostanza sarà riferita IMMEDIATAMENTE e PER ISCRITTO al G.E. , con una apposita comunicazione cartacea distinta rispetto al modulo controllo documentazione ed alla relazione conclusiva, al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti urgenti di esclusiva competenza del magistrato Al di fuori delle ipotesi di cui sopra ed alle altre descritte nel corpo del presente verbale, di regola l'ausiliario dovrà proseguire nella valutazione e descrizione di **tutti** i beni, salva sempre diversa apposita disposizione scritta del G.E. che potrà essere sollecitata dall'esperto stimatore. Così, nella ipotesi in cui sul bene risulti un titolo di proprietà in capo ad un terzo, l'esperto dovrà proseguire nelle operazioni di accesso e di stima, mentre sarà onere del terzo interessato proporre una opposizione nelle forme di cui all'art. 619 c.p.c. per consentire al G.E. di verificare nel contraddittorio delle parti se il suo titolo sia opponibile o meno alla procedura espropriativa.**

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto **tassativamente** (vale a dire senza ulteriori adattamenti) nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, ed anche nel corpo dei modelli **unici** di ordinanza di vendita (di fronte al G.E. e di fronte al professionista delegato) da inserire su supporto digitale e da compilare ciascuno con la indicazione di **tutti** i lotti (nel senso che **non** dovrà essere predisposto un modello di ordinanza di vendita per ogni lotto), secondo il seguente prospetto **sintetico** (e quindi anche con la tipologia di carattere grafico Times New Roman, con i medesimi caratteri maiuscoli e minuscoli e con la medesima punteggiatura indicati nello schema, con il colore nero, senza riquadri di contorno, senza corsivo, senza sottolineature, con solo alcune parti in grassetto (quelle indicate nello schema) e con la specificazione della tipologia del diritto reale espropriato nonché della misura della eventuale quota indivisa per ciascun bene), prospetto riportato pure nei modelli di ordinanza di vendita e di decreto di trasferimento che saranno compilati dall'esperto in formato digitale :

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : - piena ed intera (oppure **quota indivisa di 1/2, di 1/3, ecc.**, come specificato anche al punto p)) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** e di **box auto** (o di **terreno**) ubicati nel Comune di _____ alla via _____ n. _____ oppure nell'agro di _____ alla frazione di _____ località _____ (per i terreni). **L' appartamento** è ubicato al piano _____ int. _____ ed è composto da _____ per una superficie complessiva di _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est ; è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____, cat. _____, classe _____, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____) . Il box auto** è ubicato al piano _____ ed è contraddistinto dal numero _____, ha una superficie di _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est ; è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____, cat. _____, classe _____, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____) .**

ASTE GIUDIZIARIE®). Il terreno ha una estensione complessiva di _____ e confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel N.C.T. del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____), classe _____, reddito agrario _____, reddito dominicale _____. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento (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. L'immobile ricade in zona _____ (per il terreno).
PREZZO BASE euro _____

LOTTO n. 2 : piena ed intera proprietà ecc.

Ciò significa che nello schema **sintetico** di cui sopra dovranno essere evidenziati sempre **in grassetto** la eventuale quota indivisa del bene posto in vendita, la tipologia esatta di ciascun immobile (appartamento, box auto, terreno o altro), la natura (N.C.E.U. o N.C.T.), il Comune censuario, il foglio, la particella ed il subalterno nonché il valore numerico del prezzo base della vendita forzata. **L'ESPERTO AVRÀ CURA IN PARTICOLARE DI EVITARE CHE VI SIA CONTRADDIZIONE TRA LO SCHEMA SINTETICO DI CUI SOPRA ED IL RESTO DELLA RELAZIONE**. Per esempio, non potrà affermarsi da un lato nello schema sintetico che l'immobile è abusivo o che non corrisponde alla consistenza catastale o al classamento e dall'altro lato, nella risposta al quesito sub g), che il bene è regolare dal punto di vista urbanistico perché corrisponde alla concessione edilizia nonché alle prescrizioni del piano regolatore e, nella risposta al quesito sub b) o anche sub d), che lo stato di fatto dei luoghi è conforme alla sua raffigurazione catastale in planimetria e al classamento, o viceversa. Parimenti non potranno essere descritte la superficie effettiva e la consistenza del bene nel corpo della relazione con una misura e nello schema riepilogativo con un'altra. Lo stesso vale per la indicazione dei confini, che dovranno corrispondere nella risposta al quesito sub b) e nello schema sintetico sub d). **Qualsiasi difformità, anche minima, dovrà essere descritta negli stessi termini sia nel corpo della relazione sia nello schema sintetico, senza che l'esperto abbia alcuna discrezionalità in materia.** Nel caso in cui ad un lotto o ad un bene in esso compreso debba essere attribuita una porzione di spazio esterno o interno necessariamente **comune** a soggetti terzi diversi dagli esecutati (per es. un cortile o un androne, i quali differiscono dalle pertinenze e dagli accessori in senso stretto, che sono invece beni di proprietà **esclusiva**) **menzionata nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato in via generica**, vale a dire con la menzione degli annessi diritti di comproprietà in proporzione alla proprietà esclusiva, **ma individuata in catasto in via autonoma con un proprio identificativo**, anche se non censibile, **indipendentemente dalla circostanza che tale spazio comune sia stato espressamente pignorato con la menzione corretta del suo identificativo catastale**, nella descrizione del singolo lotto sarà necessario comprendere anche la sua descrizione secondo il seguente riepilogo sintetico : piena ed intera proprietà di appartamento (o di box, ecc.) ubicato in _____ individuato in catasto al _____ (occorre seguire lo schema già descritto) con annessi diritti di comproprietà, in proporzione alla proprietà esclusiva, sulle parti comuni dell'intero stabile (oppure con annesso ogni diritto proporzionale sulle cose comuni e condominiali secondo legge, a seconda di quanto è riportato nel titolo di acquisto). **In altri termini, dovrà essere riportata nello schema sintetico la medesima descrizione generica contenuta nel titolo di acquisto.** Laddove invece **nel titolo di acquisto il bene comune non censibile sia indicato espressamente con il suo identificativo catastale già attribuito in via definitiva o con il numero della scheda catastale, che ha valore provvisorio, tale identificativo catastale definitivo, autonomo e specifico** o tale numero provvisorio di scheda (ovviamente laddove il catasto non abbia ancora effettuato l'attribuzione definitiva) dovranno essere riportati anche nello schema descrittivo sintetico, **sempre che il bene in questione abbia costituito espressamente oggetto del pignoramento** e quindi che tali dati siano contenuti anche nell'atto che segna l'inizio della procedura espropriativa immobiliare. In tal caso nella descrizione del singolo lotto sarà necessario comprendere anche la descrizione del bene comune non censibile secondo il seguente riepilogo sintetico : piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in _____ ed individuato in catasto al _____ (occorre seguire lo schema già descritto) con annessi diritti di

comproprietà, in proporzione alla proprietà esclusiva, del bene comune non censibile ubicato in _____ ed individuato in catasto nel N.C.E.U. del Comune di _____ al foglio _____, particella _____, consistente in _____ e con superficie di _____ (occorre seguire sempre lo schema di cui sopra).

In altri termini, dovrà essere riportata nello schema sintetico la medesima descrizione specifica contenuta nel titolo di acquisto. Nel caso invece in cui il bene comune non abbia costituito espressamente oggetto del pignoramento con la menzione del suo esatto dato identificativo catastale, nonostante tale identificativo fosse riportato chiaramente nel titolo di acquisto perché per l'appunto, come già precisato, in detto titolo erano menzionati l'identificativo definitivo o la scheda catastale provvisoria, detto bene comune non dovrà essere menzionato e descritto neppure nello schema sintetico del lotto. Nel caso non sussista affatto un identificativo catastale autonomo per tale porzione di spazio esterno o interno **comune**, essa potrà essere compresa nella descrizione del lotto secondo lo schema sintetico sopra riportato e anche in tal caso sarà necessario e sufficiente in aggiunta alla descrizione del bene principale fare menzione **generica** della annessione dei diritti di comproprietà su tali parti comuni sempre avendo come riferimento quanto riportato nel titolo di acquisto, e quindi eventualmente con la indicazione della superficie, ma solo ove menzionata in tale atto. Così, per esempio, la descrizione del singolo lotto sarà effettuata secondo il seguente riepilogo sintetico : piena ed intera proprietà di appartamento (o di terreno) ubicato in _____ individuato in catasto al _____ (occorre seguire lo schema già descritto) con i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dell'intero fabbricato ed in particolare, per es., sull'androne e sul cortile aventi superficie di _____ (occorre seguire sempre lo schema di cui sopra) .

In altri termini, dovrà essere riportata nello schema sintetico la medesima descrizione generica contenuta nel titolo di acquisto. Ovviamente, ed anzi preliminarmente, dovrà essere verificato a cura dell'esperto se nel titolo di proprietà in favore dell'esecutato il bene non censibile risulti essere stato da lui acquistato **come bene di esclusiva proprietà o per una quota indivisa determinata**, perché in tal caso l'immobile dovrà essere incluso nella descrizione del lotto **come pertinenza**, sempre che sia stato **espressamente pignorato** anche esso con il suo identificativo catastale autonomo, con la specificazione che viene messo in vendita l'intero diritto di proprietà (o la quota indivisa, a seconda dei casi) anche con riguardo a detto bene. Di conseguenza lo schema riepilogativo sarà il seguente : piena ed intera proprietà di appartamento o (o di terreno) ubicato in _____ individuato nel N.C.E.U. del Comune di _____ al foglio _____ ecc. (occorre seguire lo schema già descritto) con la intera proprietà (o altro diritto reale) o con la annessa quota di 1/2, di 1/3, ecc., quale pertinenza esclusiva, della proprietà (o di altro diritto reale) del bene comune non censibile ubicato in _____ ed individuato nel N.C.E.U. del Comune di _____ consistente in _____ e con superficie di _____ (occorre seguire sempre lo schema di cui sopra) .

Ciò che rileva, in definitiva, è seguire la medesima descrizione contenuta nel titolo di acquisto, che pertanto dovrà essere sempre acquisito, visionato e prodotto in copia tra gli allegati alla relazione, senza limitarsi ad allegare la relativa nota di trascrizione. Nella descrizione del lotto dovranno essere seguite pure le indicazioni di seguito meglio specificate nel punto i), ove ne ricorrano i presupposti, e l'esperto avrà cura di verificare anche la corrispondenza tra il diritto oggetto di pignoramento e quello oggetto della vendita da autorizzarsi, non solo sotto il profilo della misura ma pure della sua qualità e della esatta tipologia. Così, per es., ove sia stata pignorata la **nuda proprietà**, dovrà essere specificato nello schema sintetico sopra descritto che viene messo in vendita tale diritto, individuato nella sua esatta misura (nel senso che andrà specificato se va messo in vendita l'intero diritto o la quota indivisa di 1/2, di 1/3, ecc.), e non la piena proprietà, a meno che prima o dopo la trascrizione del pignoramento risulti essere intervenuto il decesso dell'usufruttuario, circostanza questa che rileva ai sensi dell'art. 979 c.c. e che una volta verificata dall'esperto sarà riportata nel corpo della relazione in risposta al presente quesito. Resta fermo che, in caso di usufrutto che grava sul bene, in risposta al quesito sub o) dovrà sempre essere indicato il cosiddetto doppio valore, riferito sia alla nuda che alla piena proprietà. In ogni caso, nel corpo della relazione ma non nello schema sintetico, in risposta al presente quesito e in collegamento con la risposta al quesito sub f), dovrà essere indicato chi ed in quale misura è il proprietario dei beni compresi in ciascun lotto;

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva consistono in un appartamento posto al secondo piano, con annesso box auto al piano seminterrato e posto auto al piano terra, siti nel Comune di Casapulla (CE), alla via Armando Diaz n. 48, e ricadenti all'interno della scala "B" del fabbricato condominiale, denominato Parco "NI.DAN". Detto fabbricato condominiale è composto da quattro piani fuori terra, adibiti a civili abitazioni, oltre ad un piano seminterrato adibito a box auto. Esso presenta una struttura portante composta da travi e pilastri in cemento armato, con solai intermedi in latero cemento e tramezzi interni realizzati con blocchi di laterizio forati dello spessore 10 cm.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Agli immobili *de quibus*, si accede direttamente da via A. Diaz n. 48, mediante un cancello carrabile ed uno pedonale in ferro, i quali immettono nel cortile condominiale.

Dal predetto cortile, attraverso un viale pavimentato, è possibile accedere ai due vani scala di collegamento con i piani superiori, l'appartamento *de quo* ed il box auto annesso sono ubicati all'interno della scala "B".

L'appartamento staggito, corrisponde alla seconda porta posta a destra da chi sale le scale, esso occupa una superficie interna di circa 135 mq (calcolato al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) con altezza interna utile di 2,75 mt, ed è composto da ingresso, living, tinello con ripostiglio, quattro camere con corridoio e due wc, oltre a due balconi prospicienti i lati est ed ovest.

L'immobile presenta infissi esterni in alluminio con doppio vetrocamera, con sistema di oscuramento composto da napoletane in alluminio preverniciato.

Le bussole interne sono in legno tamburato laccato color avorio, di cui alcune con inserti in vetro e ferramenta ottonata.

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 40x40 cm di colore bianco venato, ad eccezione del locale wc 1, il quale presenta a pavimento ed a rivestimento mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm, di colore rosa e bianco, mentre, il locale wc 2 presenta a pavimento ed a rivestimento mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 20x30 cm, di colore grigio e bianco venato con applicazione di greca decorativa in sommità al rivestimento sulle pareti.

Il locale cucina presenta a rivestimento mattonelle in maiolica in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm di colore bianco venato.

Infine, la pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato di dimensioni 10x20 cm di colore grigio chiaro.

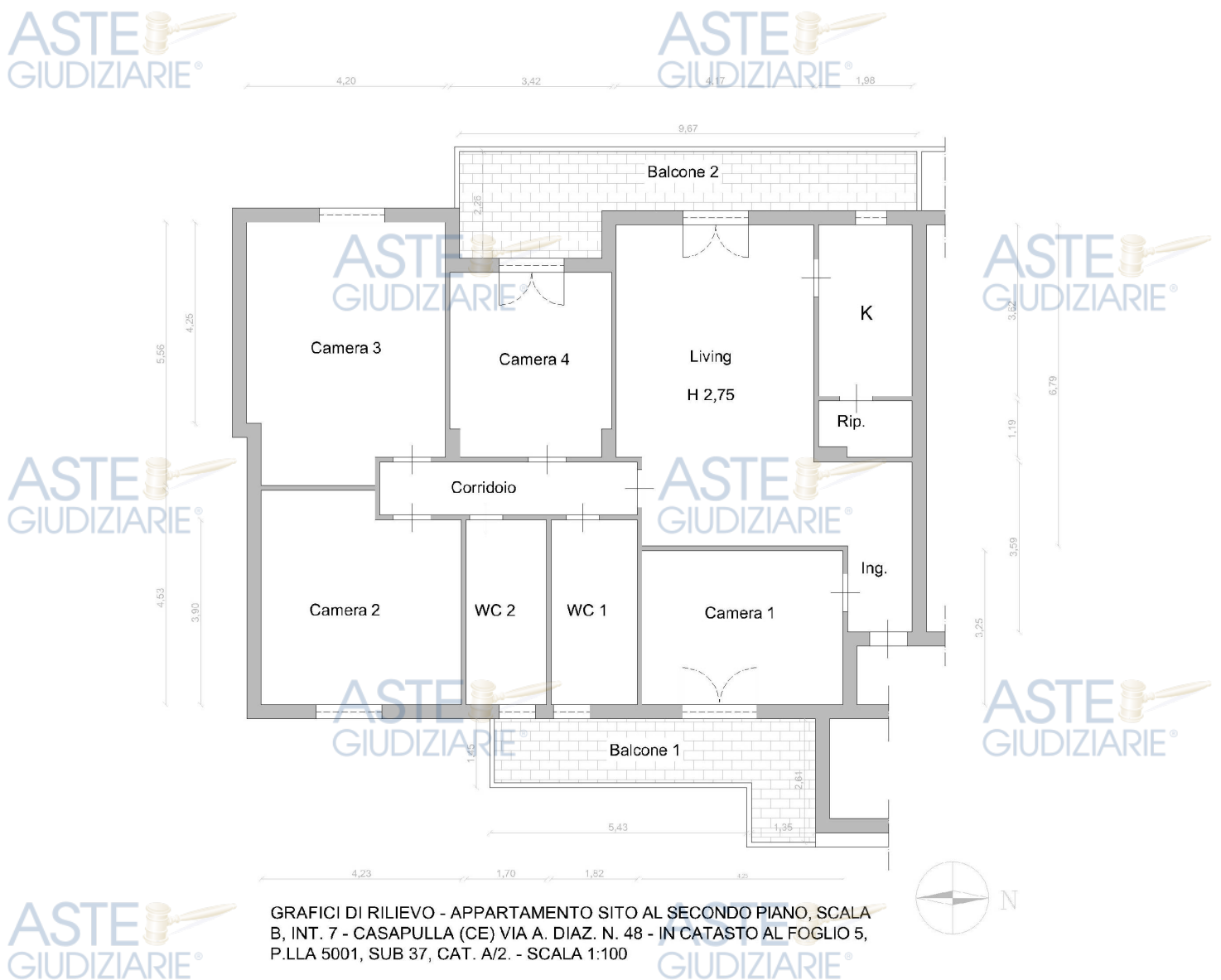
Le pareti ed i soffitti presentano intonaco liscio con pittura lavabile a varie cromie, inoltre nella zona living, nel corridoio e nelle camere numerate 2-3-4 vi è l'applicazione su alcune pareti di parati a varie cromie e fantasie.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Impianti: l'immobile al momento del sopralluogo presentava un impianto di riscaldamento composto da caldaia a gas metano, collegata a radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti. Detta caldaia viene impiegata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Altresì, si rilevava la presenza di due climatizzatori, composti da macchina esterna e split interno, posizionati rispettivamente nella zona living e nel corridoio.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e dotato di quadro salvavita.

Stato manutentivo: L'immobile sopra descritto, al momento del sopralluogo versava in discreto stato manutentivo, tuttavia si rilevavano tracce d'infiltrazioni d'acqua nella camera adiacente l'ingresso e nella zona wc, con conseguente bollatura ed esfoliazione dello strato di pittura superficiale e dell'intonaco sottostante, nonché la comparsa di muffe in prossimità del nodo solaio-parete esterna. Altresì, la scrivente rilevava sul balcone prospiciente la zona living un diffuso ammaloramento del sottobalcone e del frontalino del balcone sovrastante quello oggetto di stima, con parti di calcestruzzo già distaccato, lasciando scoperti i ferri d'armatura.



Il **box auto**, annesso all'appartamento, è ubicato al piano seminterrato dell'edificio condominiale, ad esso è possibile accedere dal vano scala "B", attraverso la rampa scale o dalla rampa carrabile con accesso dal cortile esterno.

Il box *de quo*, corrisponde al secondo box posto a destra da chi esce dal vano scala, esso occupa una superficie interna di circa 17 mq (calcolato al netto dei muri esterni) con altezza interna utile di 2,85 mt, ed è composto da un unico ambiente parzialmente soppalcato.

Detto soppalco, caratterizzato da una struttura portante in ferro e pannelli in legno compensato, risulta di facile smontaggio e/o rimozione, ed occupa in pianta circa 7,00 mq, posto ad un'altezza di 1,85 mt dal piano di calpestio.

L'immobile presenta una porta d'ingresso in alluminio con apertura basculante.

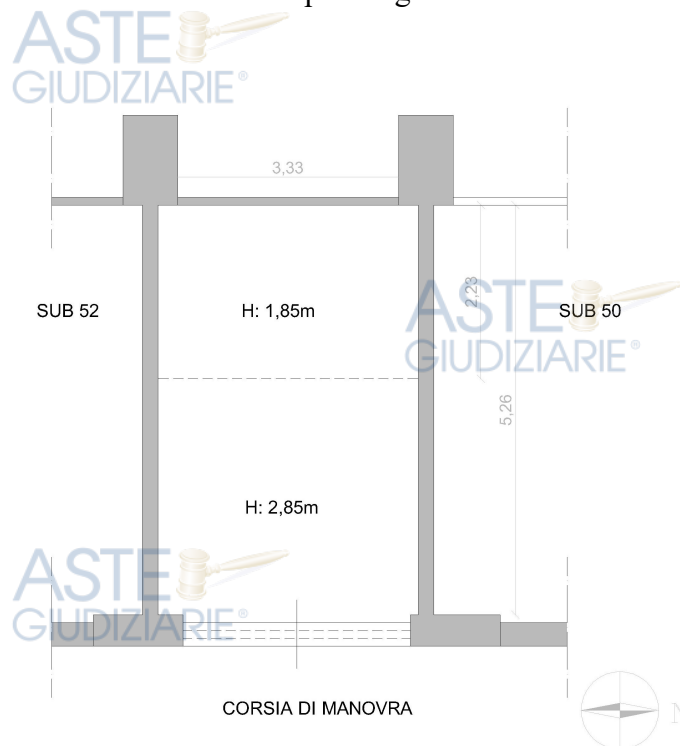
La pavimentazione è realizzata con mattonelle in maiolica di dimensioni 30x30 cm di colore bianco.

Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con una mano di scialbatura d'intonaco

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Impianti: l'immobile è dotato esclusivamente di impianto elettrico, realizzato con canaline aeree per l'alimentazione del punto luce a soffitto.

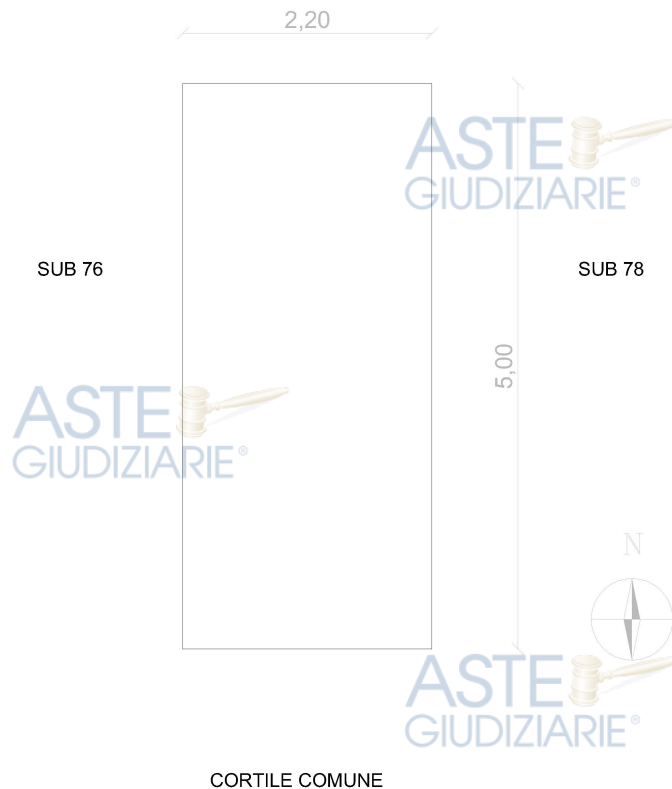
Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in discreto stato manutentivo.



GRAFICI DI RILIEVO - BOX AUTO SITO AL PIANO S1,
SCALA B, - CASAPULLA (CE) VIA A. DIAZ, N. 48 - IN
CATASTO AL FOGLIO 5, P.LLA 5001, SUB 51, CAT. C/6. -
SCALA 1:100

Infine, all'appartamento risulta annesso un posto auto esterno scoperto, ubicato nel cortile condominiale. Come già accennato, a detta area si accede direttamente da via Armando Diaz n. 48, mediante un cancello carrabile in ferro.

Il posto auto in oggetto corrisponde al quarto da chi entra dal cancello carrabile, esso occupa in pianta circa 11 mq ed è delimitato sul fronte nord da un muretto in cls armato e sovrastante barriera metallica, mentre sui lati est ed ovest è delimitato rispettivamente dai posti auto sub 78 e 76. Il piano carrabile è caratterizzato da tappetino in asfalto in buono stato manutentivo.



GRAFICI DI RILIEVO - POSTO AUTO SITO AL PIANO T. SCALA B, - CASAPULLA (CE) VIA A. DIAZ. N. 48 - IN CATASTO AL FOGLIO 5, P.LLA 5001, SUB 77, CAT. C/6. - SCALA 1:100

Al momento del sopralluogo il locatario degli immobili forniva copia del contratto di locazione, all'interno del quale si evince che l'appartamento è dotato di attestato A.P.E. ma, che di fatto non risulta allegato. Di seguito si riportano i costi per l'acquisizione dello stesso.

Tabella costi acquisizione A.P.E.

C1	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) oltre IVA e CNPAIA	€ 250,00
-----------	---	-----------------

Caratteristiche della zona.

L'area ove insistono gli immobili ricade all'interno del centro cittadino del Comune di Casapulla, essa è ben collegata con la via Nazionale Appia, asse viario di collegamento con i comuni limitrofi, nonché prossima al casello autostradale di Caserta Nord. La zona è prevalentemente residenziale con la presenza di alcuni negozi di vicinato raggiungibili a piedi.

Caratteristiche zone limitrofe. Pressoché simili.

Riepilogo dati metrici: (Cfr. All. "E" – Grafici di rilievo)

Appartamento

- ingresso	mq 4,88
- living	mq 28,58
- tinello	mq 7,14
- ripostiglio	mq 2,22
- camera 1	mq 13,81
- camera 2	mq 18,01
- camera 3	mq 22,06
- camera 4	mq 13,08
- corridoio	mq 6,15
- locale wc 1	mq 7,09
- locale wc 2	mq 6,63
- balcone 1 = (10,85mqx0,25)=	mq 2,71
- balcone 2 = (15,14mqx0,25)=	mq 3,78
SC =SU+0,25 SNR =	MQ 136,14

Box auto

- box auto	mq 17,36
SC =	MQ 17,36

Posto auto

- posto auto	mq 11,00
SC =	MQ 11,00

RIEPILOGO DATI METRICI

APPARTAMENTO SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 136,14

BOX AUTO SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 17,36

POSTO AUTO SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 11,00

I calcoli sopra riportati sono stati eseguiti secondo i criteri per la valutazione patrimoniale della superficie commerciale stabiliti dalla Norma UNI 10750.

Nota: la superficie convenzionale è stata determinata mediante il calcolo:

S.U. superficie utile interna all'appartamento, computata al 100%;

S.N.R. superficie non residenziale di locali e pertinenze non residenziali computata commercialmente al 50%;

S.N.R. superfici non residenziali quali terrazzi e balconi computata commercialmente al 25%;

S.N.R. superfici non residenziali quali patii e porticati computata commercialmente al 35%;

S.N.R. superfici non residenziali quali giardini di ville e villini computata commercialmente al 10%;

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà di un appartamento posto al secondo piano, con annesso box auto al piano S1 e posto auto al PT, il tutto sito nel Comune di Casapulla (CE), alla via Armando Diaz n. 48 e ricadenti all'interno del parco residenziale denominato "Parco NIDAN.". L'appartamento occupa in pianta una superficie ragguagliata di 136,14 mq, con altezza interna utile di 2,75 mt, ed è composto da ingresso, living, tinello con ripostiglio, quattro camere, due locali wc, corridoio, oltre a due balconate prospicienti i lati est ed ovest. Confinante a nord con vano scala ed appartamento sub 38, ad est ed ovest con area comune e a nord con altra ditta. Esso è riportato al NCEU del comune di Casapulla al **foglio 5, part. 5001, sub. 37**, cat. A/2, classe 4, vani 7,5, piano 2, r.c. € 813,42. Il box auto, composto da un unico ambiente parzialmente soppalcato, occupa in pianta una superficie netta di 17,36 mq, con altezza interna di 2,85 mt. Confinante a sud con box auto sub 52 a nord con box auto sub 50 e ad est con area di manovra. Esso è riportato al NCEU del comune di Casapulla al **foglio 5, part. 5001, sub. 51**, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq. 18, r.c. € 57,64. Infine, il posto auto scoperto posto al piano terra nel cortile condominiale, occupa in pianta una superficie netta di 11 mq. Confinante a sud con cortile comune, ad est con posto auto sub 78 e ad ovest con posto auto sub 76. Esso è riportato al NCEU del comune di Casapulla al **foglio 5, part. 5001, sub. 77**, piano T, cat. C/6, classe 3, mq. 13, r.c. € 35,58. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali in riferimento all'appartamento, per la diversa distribuzione interna, mentre in riferimento al box, per la realizzazione del soppalcato. Il complesso condominiale all'interno del quale ricadono gli immobili risulta realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 4/92 del 03/10/1992 e successive Varianti n. 25/1993 e n. 64/1993. Lo stato dei luoghi non risulta conforme al quanto riportato nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato (Variante n. 64/1993), in riferimento all'appartamento, per la diversa distribuzione interna e la diversa sagoma del fronte sud, mentre, in riferimento al box, per la realizzazione del soppalcato. L'immobile ricade in zona omogenea "A" – centro storico del vigente strumento urbanistico del Comune di Casapulla. **PREZZO BASE euro 143.000,00**

e) IDENTIFICAZIONE CATASTALE: *Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto i) e quindi unicamente previa apposita autorizzazione del G.E., tramite l'acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovviare agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visura per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia.*

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E. in risposta al presente quesito per l'adozione degli opportuni provvedimenti laddove dovesse riscontrare che i dati identificativi del bene (non quelli riguardanti la sua mera superficie) contenuti nell'atto di pignoramento (e magari anche quelli menzionati nell'atto di concessione della ipoteca volontaria che lo ha preceduto) corrispondono a quelli dell'atto di acquisto ma che gli uni e gli altri NON corrispondono ai dati della scheda catastale. Si tratta infatti di una situazione che potrebbe ingenerare confusione con l'immobile di proprietà di un terzo. Per fare un esempio concreto, può accadere che il titolo di acquisto del debitore contenga l'indicazione

dell'immobile nei seguenti termini : appartamento al piano terreno composto da tre camere ecc. , distinto nella pianta del piano inserita nella planimetria generale allegata al verbale di deposito di regolamento di condominio con la sigla B/T e posto ai confini: lotto A/T, ecc. ; al piano cantinato la cantina distinta in pianta con il n. 11 ecc. ; al catasto f. 87 part. 975 SUB 2 . Può accadere inoltre che il pignoramento (e prima ancora l'atto di concessione dell'ipoteca volontaria) ripeta pedissequamente il dato catastale del titolo di acquisto, ma che tale identificativo catastale sia incoerente con la descrizione dell'immobile, nel senso che rinvia ad una scheda che NON è quella dell'appartamento pignorato (che nell'esempio fatto dovrebbe essere il SUB. 3) ma di un appartamento affianco (quello A/T) che è il vero SUB 2 ma che - naturalmente - ha finito per trovarsi identificato e nel titolo e nella scheda come SUB 3. In una simile ipotesi NON sarebbe possibile indicare l'appartamento pignorato come SUB 2 nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento perché questa trascrizione verrebbe a riguardare un immobile diverso. Non sarebbe nemmeno possibile indicare l'appartamento pignorato come SUB 3 perché in tal modo - in mancanza di una rettifica degli atti - si verrebbero a creare nei registri immobiliari ed al catasto due catene di acquisti indipendenti apparentemente relativi al medesimo immobile. Nell'ipotesi prospettata sarebbe anche inammissibile una rettifica dell'atto di acquisto o uno scambio delle schede catastali ad opera dell'ausiliario o del G.E. **In una simile ipotesi il bene NON dovrà essere ricompreso nella descrizione del lotto secondo lo schema sub d) e quindi nella stima.** Nella ipotesi in cui la planimetria catastale dell'immobile pignorato non sia conforme allo stato dei luoghi perché è stata scambiata con quella di un altro bene, distinto con un diverso numero di subalterno, l'esperto segnalerà immediatamente la circostanza per iscritto al G.E. e gli chiederà una specifica autorizzazione ad emendare l'errore di planimetria al fine di ottenere in tal modo la esatta rappresentazione grafica dell'immobile senza necessità di rettificare i titoli di acquisto. Quindi l'ausiliario dovrà seguire le indicazioni contenute nella autorizzazione del magistrato. Parimenti l'esperto riferirà nel corpo della relazione **ma anche prima per iscritto** al G.E. con una apposita e separata comunicazione, **senza però interrompere in alcun modo le operazioni di accesso e di stima per gli altri beni**, il caso in cui il creditore procedente abbia errato nell'indicare nell'atto di pignoramento notificato al debitore ed eventualmente anche **nella conseguente nota di trascrizione** (che essendo informatizzata ai sensi della legge 27/2/1985 n. 52 e non più descrittiva identifica l'immobile solo per il tramite della sua natura, del Comune in cui è ubicato e dei dati di individuazione catastale di cui agli artt. 2659 n. 4 e 2826 c.c., mentre questi ultimi dati a loro volta rinviano - per gli immobili censiti al catasto fabbricati - ad una determinata scheda planimetrica depositata e - per gli immobili censiti al catasto terreni - ad una determinata mappa) il numero del **FOGLIO** o della **PARTICELLA** o del **SUBALTERNO** o il **COMUNE** censuario di ubicazione o la **NATURA (N.C.E.U. o N.C.T.)** dell'immobile con conseguente inesatta individuazione catastale del bene (per es. trascrizione del pignoramento, magari sulla scorta delle indicazioni di un contratto di mutuo o di una nota di iscrizione ipotecaria risalenti nel tempo o di un vecchio atto di acquisto, su di un terreno accatastato nel N.C.T. ma già passato ad ente urbano in quanto il fabbricato realizzato su di esso, per quanto acquistato per accessione, risultava essere già accatastato nel N.C.E.U., oppure su di una particella catastale soppressa **in precedenza** per una variazione che aveva generato una nuova particella con numero diverso) o il **NOMINATIVO O LE ALTRE GENERALITÀ DEL DEBITORE**, o **non abbia affatto trascritto l'atto di pignoramento** con riguardo a tutti i beni o anche soltanto ad alcuni di essi. In particolare l'ausiliario dovrà verificare se vi sia corrispondenza tra l'eventuale errore contenuto nell' **atto di pignoramento** notificato all'esecutato e quello contenuto nella **nota di trascrizione**, e sarà suo compito riferire su questa specifica circostanza in risposta al presente quesito oltre che provvedere alla scrittura della relazione secondo quanto di seguito indicato.

In tutti i casi, sopra descritti, in cui l'atto di pignoramento notificato al debitore e/o la la conseguente nota di trascrizione meccanizzata, che per quanto sopra precisato riveste forma vincolata, abbiano identificato uno o più beni con **dati catastali** che risultavano essere stati già soppressi, anche per effetto di una mera operazione di riallineamento effettuata di ufficio dal Catasto, e quindi non più attuali **AL MOMENTO DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO MEDESIMO** o comunque errati, sempre con riferimento **esclusivo** al **FOGLIO** o alla **PARTICELLA** o al **SUBALTERNO** o alla **NATURA (N.C.E.U. o N.C.T.)** del bene o al **COMUNE** censuario di ubicazione, come anche nella

ipotesi in cui alla notifica dell'atto iniziale della espropriazione immobiliare non abbia fatto seguito la sua trascrizione, le operazioni di stima dovranno essere **interrotte con riguardo a detti beni che NON dovranno quindi essere valutati e descritti** nella relazione di stima dell'esperto, **anche se contigui dal punto di vista fisico rispetto a tutti gli altri**, fatti salvi l'obbligo di accesso su questi ultimi ad opera dell'ausiliario per il compiuto espletamento dell'incarico ed ogni successiva e diversa decisione del G.E., **che dovrà essere avvertito immediatamente** della circostanza con apposita comunicazione scritta da depositare in Cancelleria, al fine di chiedere chiarimenti in merito alla perseguibilità dell'espropriazione. In altri termini, l'ausiliario dovrà verificare se gli identificativi riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione fossero identici agli identificativi riportati in catasto al momento della trascrizione medesima, ed in caso di risposta negativa dovrà astenersi dalla valutazione e descrizione del relativo bene, e ciò indipendentemente dalla circostanza che esistesse sostanzialmente corrispondenza nella individuazione dell'immobile, così come descritto nell'atto iniziale della procedura espropriativa, con la planimetria catastale per quanto riguarda la consistenza e la distribuzione degli spazi interni o i confini, atteso che ciò che conta è unicamente **il dato formale**. Nella particolare ipotesi in cui il pignoramento **originario errato** sia corrispondente al contenuto della nota riportata nei registri immobiliari o in quella in cui invece vi sia una discordanza tra il titolo (vale a dire l'atto notificato all'esecutato) e la nota di trascrizione e a dette situazioni abbia fatto seguito **un pignoramento cosiddetto IN RETTIFICA con i dati catastali essenziali corretti**, l'esperto verificherà e specificherà se tale rettifica abbia avuto ad oggetto solo la trascrizione nei registri immobiliari o se si sia concretizzata anche in un rinnovo della notifica del pignoramento ed abbia dato luogo alla iscrizione a ruolo di una nuova procedura espropriativa, e riferirà **immediatamente** la circostanza al G.E. prima verbalmente nei giorni e negli orari di ricevimento e poi con una apposita comunicazione scritta al fine di ricevere istruzioni sulla prosecuzione o meno delle operazioni di stima.

Al contrario, sarà **IRRILEVANTE**, sotto il profilo della corretta individuazione dell'immobile ed ai fini della prosecuzione della espropriazione, l'errore riguardante **il numero della partita catastale o la consistenza del bene** (vale a dire la **superficie** o il numero di **vani catastali** o il **piano**) o i **confini** o la sua **intestazione nominativa** al catasto (intestazione in ipotesi derivante da una semplice mancata esecuzione della voltura o da un mero errore di scrittura) o la **categoria** o la **classe** o la **rendita**. In particolare per quello che riguarda l'errata **intestazione**, occorre considerare che il catasto non fa prova della proprietà, se non ai fini fiscali. In questa particolare ipotesi l'esperto dovrà però necessariamente chiedere al G.E. l'autorizzazione scritta ad effettuare lui **la voltura o comunque la correzione della intestazione catastale**, secondo quanto meglio specificato al punto i), al fine di garantire la voltura del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. nonché la futura commerciabilità del bene. Per il caso di **insistenza sul terreno pignorato di uno o più fabbricati urbani non accatastrati o di un fabbricato rurale** l'esperto dovrà proseguire nelle operazioni ed effettuare sia la stima che la descrizione delle caratteristiche oggettive (per es. il numero dei vani, la superficie ed il volume) di ciascuno dei fabbricati medesimi nel corpo della relazione, come meglio specificato al punto i). Allo stesso modo **non** assumerà rilievo sotto il profilo sopra indicato ed ai fini della prosecuzione dell'esecuzione la variazione dei dati catastali già esattamente menzionati (vale a dire Comune censuario di ubicazione, natura, foglio, particella e subalterno) effettuata **IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO** (ovviamente sempre che il pignoramento abbia riportato fin dall'inizio i dati catastali **corretti** e quindi vigenti all'epoca della sua trascrizione), salvi gli adempimenti di seguito indicati e salvo l'obbligo di indicare i dati **aggiornati** nel corpo della relazione ed in particolare nello schema sintetico di cui al punto d).

Inoltre l'esperto indicherà le variazioni catastali riguardanti i dati identificativi **essenziali** già menzionati che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio dal Comune o dalla Agenzia delle Entrate o da quella del Territorio e che siano intervenute **in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento** (o anche in un momento successivo rispetto alla mera notifica del pignoramento), **sia quelle rispetto alle quali corrisponde una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel senso della alterazione della corrispondenza tra la descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento e la sua rappresentazione catastale nella relativa scheda** (per es. lo scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che

identificativi della persona dell'esecutato (vale a dire nome e cognome nonché giorno, mese, anno e luogo di nascita e codice fiscale se si tratta di persone fisiche ; denominazione o ragione sociale, sede e codice fiscale se si tratta di persone giuridiche, società personali o associazioni non riconosciute), previa acquisizione dei dati medesimi presso l'anagrafe o gli altri registri previsti dalla legge, a seconda dei casi, e di una certificazione, che dovrebbe risultare negativa in caso di errore contenuto nella nota in ordine alla indicazione delle generalità, sull'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico del debitore nei registri immobiliari della ex Conservatoria (ora Agenzia del Territorio). Sotto tale profilo l'esperto stimatore dovrà considerare che l'esatta indicazione dei dati anzidetti è necessaria per la validità della trascrizione e quindi del pignoramento solo laddove riferita al debitore, e non al creditore, perché in quest'ultimo caso l'eventuale errore sarebbe irrilevante ai fini della prosecuzione della procedura, e che laddove l'esecutato sia una ditta individuale, non costituendo essa un centro di imputazione di rapporti giuridici autonomo rispetto al suo titolare (ma descrivendo soltanto l'attività di impresa da costui esercitata), la trascrizione dovrà essere stata eseguita attraverso la indicazione delle generalità della persona fisica titolare;

L'Esperto, nel verificare la completezza della documentazione depositata, si è accertato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento posto al secondo piano, con annesso box auto al piano S1 e posto auto al PT, sito nel Comune di Casapulla (CE), e ricadenti all'interno del parco residenziale denominato "Parco NI.DAN.", e riportati al NCEU del comune di Casapulla come segue:

- **Appartamento al foglio 5, part. 5001, sub. 37, cat. A/2, classe 4, vani 7,5, piano 2, r.c. € 813,42.**
- **Box auto al foglio 5, part. 5001, sub. 51, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq. 18, r.c. € 57,64.**
- **Posto al foglio 5, part. 5001, sub. 77, piano T, cat. C/6, classe 3, mq. 13, r.c. € 35,58.**

Il tutto per la piena proprietà della sig.ra *Omissis*, in regime di separazione dei beni.

I dati sopra riportati corrispondono ai dati catastali attuali.

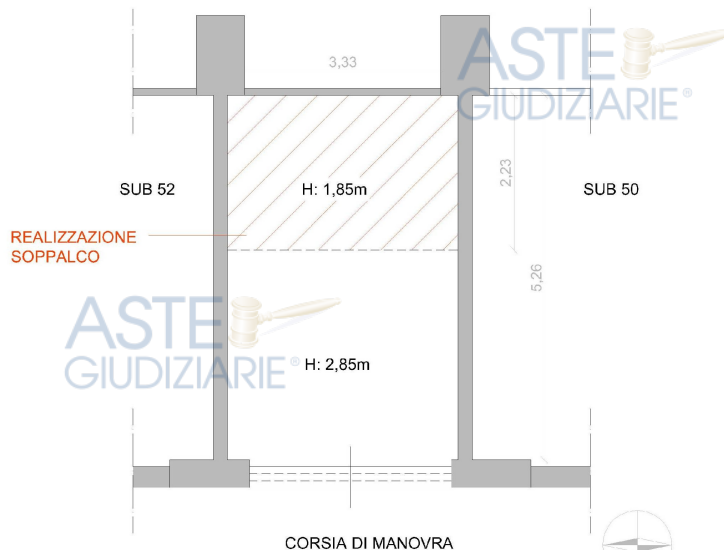
Dal confronto dei grafici dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali sono emerse le seguenti **difformità**:

- Diversa distribuzione interna per l'appartamento
- Realizzazione di soppalco nel box auto.

(Cfr. All. "F" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità catastali)



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI - APPARTAMENTO SITO AL SECONDO PIANO, SCALA B, INT. 7 - CASAPULLA (CE) VIA A. DIAZ, N. 48 - IN CATASTO AL FOGLIO 5, P.LLA 5001, SUB 37, CAT. A/2. - SCALA 1:100



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI - BOX AUTO SITO AL PIANO S1, SCALA B, - CASAPULLA (CE) VIA A. DIAZ, N. 48 - IN CATASTO AL FOGLIO 5, P.LLA 5001, SUB 51, CAT. C/6. - SCALA 1:100

Per la regolarizzazione sotto il profilo catastale delle succitate difformità, la scrivente precisa che, occorrerà provvedere solo all'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento mediante l'elaborazione del documento DOCFA, mentre, **per quanto attiene il box auto, data la natura effimera e di facile smontaggio del soppalco, non si ritiene che per lo stesso occorra procedere alla sanatoria ed al relativo accatastamento.**

Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della pratica sotto il profilo catastale dell'appartamento.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

LOTTO UNO

C2	spese per elaborazione e presentazione Docfa con variazione della planimetria catastale dell'appartamento (<i>comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge</i>) calcolo forfettario.	€ 800,00
-----------	--	-----------------

Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio, è stato possibile constatare che gli immobili *de quibus* hanno subito le seguenti **variazioni catastali.**

Appartamento - foglio 5, p.lla 5001, sub 37

- Costituzione del 08.04.1994, in atti dal 08.04.1994. A tale data l'immobile risulta di proprietà della Soc. NIDAN s.r.l. Costruzioni Nidan Società, con sede in Caserta e riportato in catasto al foglio 5, p.lla 5001, sub 37, cat. A/2, classe 4, vani 7,5, R.C. € 813,42.

- Istrumento atto pubblico di compravendita del 10.01.1995 a rogito del Notaio Vincenzo Di Caprio, rep. 108.138, voltura n. 979.1/1995 in atti dal 22.03.1997. A tale data l'immobile risulta di proprietà dei signori *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e riportato in catasto al foglio 5, p.lla 5001, sub 37, cat. A/2, classe 4, vani 7,5, R.C. € 813,42.

- Istrumento atto pubblico di compravendita del 26.04.2007 a rogito del notaio Di Nocera Pietro, rep. 2010, nota presentata con modello unico n. 15427.1/2007, in atti dal 14.05.2007. A tale data l'immobile risulta di proprietà della sig.ra *Omissis* per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni e per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni, e riportato in catasto al foglio 5, p.lla 5001, sub 37, cat. A/2, classe 4, vani 7,5, R.C. € 813,42.

(Cfr. All. "G" - *Visure catastali*).

Box auto - foglio 5, p.lla 5001, sub 51

- Costituzione del 08.04.1994, in atti dal 08.04.1994. A tale data l'immobile risulta di proprietà della Soc. NIDAN s.r.l. Costruzioni Nidan Società, con sede in Caserta e riportato in catasto al foglio 5, p.lla 5001, sub 51, cat. C/6, classe 4, mq 18, R.C. € 57,64.

- Istrumento atto pubblico di compravendita del 10.01.1995 a rogito del Notaio Vincenzo Di Caprio, rep. 108.138, voltura n. 979.1/1995 in atti dal 22.03.1997. A tale data l'immobile risulta di proprietà dei signori *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e riportato in catasto al foglio 5, p.lla 5001, sub 51, cat. C/6, classe 4, mq 18, R.C. € 57,64.

- Istrumento atto pubblico di compravendita del 26.04.2007 a rogito del notaio Di Nocera Pietro, rep. 2010, nota presentata con modello unico n. 15427.1/2007, in atti dal 14.05.2007. A tale data l'immobile risulta di proprietà della sig.ra *Omissis* per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni e per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni, e riportato in catasto al foglio 5, p.lla 5001, sub 51, cat. C/6, classe 4, mq 18, R.C. € 57,64.

(Cfr. All. "G" – Visure catastali).

Posto auto - foglio 5, p.lla 5001, sub 77

- Costituzione del 08.04.1994, in atti dal 08.04.1994. A tale data l'immobile risulta di proprietà della Soc. NIDAN s.r.l. Costruzioni Nidan Società, con sede in Caserta e riportato in catasto al foglio 5, p.lla 5001, sub 77, cat. C/6, classe 3, mq 13, R.C. € 35,58.

- Istrumento atto pubblico di compravendita del 10.01.1995 a rogito del Notaio Vincenzo Di Caprio, rep. 108.138, voltura n. 979.1/1995 in atti dal 22.03.1997. A tale data l'immobile risulta di proprietà dei signori *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e riportato in catasto al foglio 5, p.lla 5001, sub 77, cat. C/6, classe 3, mq 13, R.C. € 35,58.

- Istrumento atto pubblico di compravendita del 26.04.2007 a rogito del notaio Di Nocera Pietro, rep. 2010, nota presentata con modello unico n. 15427.1/2007, in atti dal 14.05.2007. A tale data l'immobile risulta di proprietà della sig.ra *Omissis* per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni e per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni, e riportato in catasto al foglio 5, p.lla 5001, sub 77, cat. C/6, classe 3, mq 13, R.C. € 35,58.

(Cfr. All. "G" – Visure catastali).

f) TITOLI DI PROVENIENZA: *Alla ricostruzione ed indicazione di TUTTI i passaggi di proprietà (compreso l'ultimo ed anzi a partire da questo, quindi a ritroso) susseguitisi nel tempo (e quindi pure alla verifica se siano stati trascritti in favore di terzi atti di disposizione della proprietà in data anteriore*

o posteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento originario oggetto della presente procedura o del pignoramento eventualmente effettuato in rettifica, anche contro i danti causa dell'esecutato, o rispetto alla eventuale iscrizione di ipoteca in favore del procedente, salva ogni valutazione del G.E. sulla prevalenza o meno degli stessi sull'atto iniziale della procedura espropriativa) **CON RIGUARDO A CIASCUNO DEI BENI PIGNORATI, CONSIDERATI SINGOLARMENTE, FINO ALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO CHE PRECEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO** , acquisendo gli atti necessari presso la ex Conservatoria e l' ex Catasto (ora Agenzia del Territorio) nonché presso gli archivi notarili, sia che si tratti di atti mortis causa (per es. un testamento) o inter vivos (per es. una compravendita, una permuta, una donazione) **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione notarile sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, che potrebbero risultare lacunosi o imprecisi all'esito della verifica di cui al punto a) del presente verbale e che pertanto in tal caso dovranno essere integrati proprio a cura dell'ausiliario** , il quale all'esito della sua verifica suppletiva specificherà sempre per quali immobili eventualmente sia stato impossibile anche per lui risalire all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio. Resta fermo, come già specificato al punto a), che laddove la documentazione ipocatastale o la relazione notarile sostitutiva **manchino del tutto**, per es. perché il creditore procedente ha allegato solo delle visure, l'ausiliario dovrà immediatamente interrompere le operazioni e comunicare la circostanza al G.E. In ogni caso l'esperto stimatore non riporterà nella relazione il testo integrale di ogni singolo atto dispositivo ma solo gli elementi rilevanti indicati nel presente quesito, verificando non solo le risultanze del catasto storico ma anche quelle dei registri immobiliari, ed eviterà di indicare nella risposta al presente quesito le trascrizioni ed iscrizioni che non riguardano i passaggi di proprietà. In ogni caso **NON** dovranno essere menzionate in risposta al presente quesito ma a quelli di cui ai punti c) ed i) le iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (per es. di ipoteche e pignoramenti), a meno che rilevino ai fini della accettazione della eredità o dell'accertamento a carico del coniuge, come di seguito specificato. L'esperto verificherà e descriverà **sempre**, vale a dire senza eccezioni, anche nel caso di sopravvenuto decesso del debitore, nel corpo della relazione ed in risposta al presente quesito, **lo stato civile dell'esecutato persona fisica**, previa acquisizione in ogni caso presso il Comune di **celebrazione del matrimonio** (che potrebbe non coincidere con quello di residenza o di nascita del marito o della moglie) **DELL'ESTRATTO AGGIORNATO PER RIASSUNTO DELL'EVENTUALE ATTO DI MATRIMONIO COMPLETO DELL'ANNOTAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI EX ART. 162 ULT. COMMA C.C. nonché del certificato di stato di famiglia relativo ai medesimi** (al fine di consentire al magistrato di riscontrare quale fosse tale regime al momento dell'acquisto del bene oggetto della presente procedura espropriativa ma anche successivamente, e se uno dei due coniugi fosse già deceduto in quel momento), **la tipologia** (il che significa che dovrà essere specificato se si tratti di atto mortis causa o inter vivos ed in quest'ultimo caso se viene in rilievo una compravendita, una permuta, una donazione, ecc.) ed **il contenuto** di ciascun atto di acquisto, fino a risalire all'ultimo che precede il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, senza limitarsi ad un semplice richiamo alla certificazione ipocatastale prodotta dal creditore oppure al contenuto del titolo di acquisto o della nota di trascrizione alla ex Conservatoria (che potrebbero non corrispondere alla realtà giuridica e fattuale) e alle risultanze del catasto (che ha un valore prevalentemente fiscale), documenti questi che andranno comunque verificati ed allegati dallo stimatore alla propria relazione. Più precisamente, l'ausiliario ricostruirà tutti i trasferimenti relativi a ciascuno dei beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, **il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** (anche se di molto risalente nel tempo) che precede la trascrizione medesima, segnalando pure **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali** via via eseguiti (anche con riferimento all'eventuale passaggio del bene dal catasto terreni a quello urbano), e riscontrerà **LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI** nonché, attraverso le risultanze dei registri comunali, **lo stato civile dell'esecutato (ovviamente solo se si tratta di persona fisica e non giuridica) al momento dell'acquisto**, specificando **sempre** se all'epoca questi fosse celibe / nubile, vedovo, separato, divorziato oppure coniugato, ed in quest'ultimo caso se in regime di **separazione** convenzionale o di **comunione legale dei beni**. Sarà cura dell'esperto riferire analiticamente in risposta al presente quesito se qualcuno dei danti causa dell'esecutato non era

legittimato, in tutto o in parte, a trasferirgli il diritto poi espropriato (si pensi all'ipotesi in cui il dante causa abbia alienato l'intera proprietà del bene quando invece era titolare solo di una quota) e specificare altresì con esattezza su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati nonchè, **in caso di beni pervenuti mortis causa** all'esecutato, se si tratti di acquisto per legato, e quindi a titolo particolare, oppure per successione ereditaria, legittima o testamentaria, vale a dire a titolo universale. In questa ultima ipotesi, posto che una accettazione è sempre necessaria ai sensi dell'art. 459 c.c., indipendentemente dal fatto che sia espressa o tacita e dalla circostanza che l'eredità sia stata devoluta per legge o per testamento ex art. 457 comma 1 c.c., a seguito della morte del de cuius che ai sensi dell'art. 456 comma 1 c.c. segna il momento della apertura della successione, dovrà essere verificato risulti da parte del chiamato alla eredità e trascritta contro il de cuius una **accettazione espressa** ex art. 475 c.c. della eredità (ipotesi che ricorre anche quando in un qualsiasi atto pubblico o scrittura privata autenticata regolarmente trascritti l'esecutato ha assunto il titolo di erede, e non solo quando sia stata formulata una dichiarazione di accettazione) o se sia stata semplicemente presentata una **denuncia di successione** (con la precisazione se tale ultimo atto, che in base all'art. 5 d.lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 ha valenza meramente fiscale, sia stato solo registrato o anche trascritto contro il de cuius ed in favore dell'esecutato e con quali estremi) o se risulti trascritto tra i chiamati all'eredità ed in favore dell'esecutato un atto di **divisione** con attribuzione di porzioni materiali o di beni singoli, coincidenti ovviamente con i beni pignorati, al posto delle quote ideali indivise originarie, oppure se vi sia stata voltura catastale in favore dell'esecutato (con la precisazione del soggetto che l'ha chiesta), o se sia stata iscritta una **ipoteca volontaria** da parte sua, al fine di consentire al G.E. di verificare se vi sia stata o meno da parte del chiamato alla successione universale una **accettazione tacita** ex art. 476 c.c. dell'eredità devoluta e se tale accettazione risulti trascritta contro il de cuius . In particolare dovrà essere verificato se, una volta compiuto un atto di **alienazione negoziale** (per es. una vendita, una donazione) oppure una volta **iscritta volontariamente** nei registri immobiliari da parte del chiamato alla eredità **ipoteca** su tutti o su alcuni soli dei beni devoluti in successione ed in particolare su quello oggetto della presente procedura espropriativa, il medesimo atto di alienazione o la stessa ipoteca siano stati **trascritti**, eventualmente su iniziativa del creditore procedente, negli stessi registri in via diretta contro il de cuius specificamente quale accettazione **tacita** ex art. 476 c.c. della eredità, e l'esito di tale accertamento dovrà essere riportato nel corpo della relazione in risposta al presente quesito anche nel caso risulti negativo. Tale verifica ovviamente dovrà riguardare la sola iscrizione di ipoteca **volontaria**, e non giudiziale. Allo stesso modo sarà riscontrata la congruità della accettazione **espressa** ex art. 475 c.c. rispetto al titolo di acquisto, vale a dire la corrispondenza tra i rispettivi contenuti. Così, per es., laddove il titolo di acquisto sia costituito da un testamento con la chiamata alla eredità per una quota indivisa oppure per l'intero diritto, l'esperto dovrà verificare se anche l'accettazione sia stata formulata, e soprattutto trascritta contro il de cuius, rispettivamente per una quota ideale o per il diritto nella sua interezza in relazione agli immobili oggetto di pignoramento, e il risultato di tale accertamento dovrà essere riportato nella relazione in risposta al presente quesito. Parimenti l'ausiliario dovrà specificare se il pignoramento sia stato trascritto direttamente contro il de cuius , dopo la nomina da parte del Tribunale di un curatore dell'eredità giacente ex artt. 528 c.c. e 781 c.p.c., su iniziativa del creditore procedente ai fini della notifica dell'atto di cui all'art. 555 c.p.c. In altri termini l'ausiliario non potrà limitarsi ad affermare genericamente che vi è un atto di successione, legittima o testamentaria, ma dovrà specificare la tipologia di tale atto. 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, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti, ovviamente nella sola ipotesi della comunione ordinaria, posto che la comunione legale tra coniugi integra una situazione di contitolarità senza quote (cosiddetta comunione a mani unite). Inoltre, sempre ai fini della verifica della **CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**, l'esperto stimatore avrà cura di controllare se l'acquisto in favore dell'esecutato risulta trascritto, relativamente al suo **dante causa**, sia contro che a favore di quest'ultimo, con **i suoi dati identificativi corretti** (tali dati identificativi, che dovranno essere previamente verificati nei registri previsti dalla legge, sono nome e cognome nonchè giorno, mese, anno e luogo di nascita e codice fiscale se si tratta di persone fisiche ; denominazione o ragione sociale, sede e

codice fiscale se si tratta di persone giuridiche, società personali o associazioni non riconosciute) e se vi sia corrispondenza della nota di trascrizione, sotto questo profilo, con quanto indicato nel titolo di acquisto, che dovrà sempre essere acquisito, visionato ed allegato alla relazione in copia. Ciò in quanto potrebbe accadere, per esempio, che il nominativo corretto "Tizio" del dante causa dell'esecutato, per mero errore materiale, sia stato trascritto nei pubblici registri immobiliari come "Caio", vale a dire con dati inesatti, e la situazione dovrà essere evidenziata nella relazione in risposta al presente quesito. Infine l'ausiliario dovrà controllare quale fosse **al momento della trascrizione del pignoramento e quale sia alla attualità la esatta situazione proprietaria dei beni medesimi, portando a termine l'incarico con la risposta a tutti i quesiti proposti in questa sede a prescindere dalla circostanza della opponibilità o meno alla procedura degli eventuali atti di disposizione compiuti dal debitore in favore di terzi** (verificando tuttavia la loro esistenza anche in risposta al quesito sub c). Tale controllo avverrà dunque alla luce delle eventuali ipoteche iscritte, in favore del creditore procedente o dei creditori intervenuti, in data antecedente rispetto alla trascrizione sia di atti dispositivi di qualsiasi tipo compiuti dall'esecutato, rilevanti agli effetti di cui agli artt. 2808 comma 1 e 2914 n. 1 c.c. (si pensi al caso, rilevante ai sensi di cui all'art. 2808 comma 1 c.c. come già spiegato al punto c), in cui il debitore abbia alienato il bene con atto trascritto in data anteriore al pignoramento ma successivamente alla iscrizione di ipoteca in favore del creditore), sia di domande giudiziali o di sentenze in materia di revocatoria, simulazione, nullità, ecc., rilevanti queste ultime ai sensi dell'art. 2652 c.c., sia di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Più specificamente, l'esperto dovrà effettuare una dichiarazione esplicita nel corpo della relazione in ordine alla verifica da lui effettuata sulla appartenenza al debitore del compendio pignorato, sia pure in termini meramente descrittivi, essendo ogni valutazione in merito riservata al magistrato. Parimenti dovranno essere menzionati e spiegati, eventualmente ai sensi dell'ultima parte della lettera e), i casi in cui solo al catasto risulti la proprietà del bene in capo ad un terzo. Resta fermo che spetta solo al G.E. decidere sulla opponibilità o meno alla procedura espropriativa di eventuali atti di disposizione del bene pignorato in favore di terzi o sulla impignorabilità del compendio espropriato o sulla sua appartenenza a terzi, su ricorso in opposizione da depositare in Cancelleria ex art. 486 c.p.c. a cura dell'interessato, e non dell'ausiliario, il quale dovrà invece proseguire nel compimento di tutte le operazioni affidategli, ivi compreso l'accesso forzoso, come di seguito specificato anche al termine del presente verbale. In ogni caso l'esperto specificherà la tipologia del titolo di acquisto in favore dell'esecutato (per es. vendita, donazione, legato, permuta, ecc.) con riferimento ad ognuno dei beni espropriati.

Per quanto riguarda in particolare la verifica dell'acquisto della proprietà, per l'intero o anche solo pro quota, **in regime di comunione legale dei beni tra coniugi o meno**, sarà cura dell'ausiliario, previa acquisizione e descrizione nel corpo della relazione in risposta al presente quesito **dell'esatto contenuto dell'estratto aggiornato per riassunto dell'eventuale atto di matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi ex art. 162 ult. comma c.c. (senza limitarsi ad allegare il relativo certificato)**, riscontrare e riportare sempre nel corpo della relazione in risposta al presente quesito **non solo la data di stipula del negozio di acquisto del bene** (la legge 151/1975 di riforma del diritto di famiglia che ha introdotto il regime della comunione legale tra i coniugi è entrata in vigore il 20/9/1975, il che vuol dire che per i matrimoni contratti prima di tale data il regime della comunione legale tra coniugi di regola opera solo per beni acquistati in un momento successivo ad essa, in base alla previsione della norma transitoria di cui all'art. 228 L. cit.), **lo stato civile dell'acquirente nel momento della stipula medesima** (anche nella ipotesi in cui successivamente a tale momento egli sia deceduto) e i suoi mutamenti in un periodo successivo, l'eventuale decesso o la emissione della sentenza (trascritta o meno) dichiarativa di fallimento di uno dei due coniugi (anche di quello non esecutato nell'ambito della presente procedura) intervenuti prima o dopo tale momento e le annotazioni risultanti a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (che dovrà **sempre** essere acquisito ed allegato alla relazione in originale e non in fotocopia) con riguardo alla modifica convenzionale del regime patrimoniale e verificatesi anche in un'epoca successiva rispetto alla celebrazione del matrimonio medesimo (circostanza quest'ultima rilevante ai sensi dell'art. 191 c.c. e che dovrà essere specificata nel corpo della relazione), **ma pure la tipologia ed il contenuto dell'atto di provenienza del bene**, posto che quest'ultimo potrebbe rientrare tra quelli di cui all'art. 179 c.c. e tuttavia potrebbe anche menzionare la dichiarazione di cui all'art. 179 lett.

f.c.c. oppure contenere l'esclusione di cui all'ultimo comma del medesimo art. 179 c.c., e della relativa **nota di trascrizione**, che potrebbe essere discordante rispetto all'atto da trascrivere, nel senso che alcune clausole del contratto potrebbero non essere state trascritte nell'apposito quadro D, come di seguito specificato. Ciò significa che a tal fine l'esperto acquisirà **sempre** copia del titolo negoziale di acquisto inter vivos in favore dell'esecutato (per es. una compravendita, una permuta, una donazione), ne esaminerà il contenuto e, laddove il debitore all'epoca fosse coniugato, **specificherà se parte del contratto fu pure il coniuge e, in caso affermativo, se il contratto escludeva espressamente, per l'appunto ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 179 c.c., l'acquisizione dell'immobile alla comunione legale.**

Allo stesso modo l'esperto avrà **SEMPRE** cura di verificare, con riguardo a ciascuno degli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura considerati singolarmente, ovviamente tramite la acquisizione ex novo di visure catastali ed ipotecarie, se il coniuge dell'esecutato, indipendentemente dal risultato del controllo che il G.E. opererà in ordine alla circostanza se il singolo bene fosse stato acquistato in regime di **comunione legale** o meno, **abbia successivamente all'acquisto stipulato, da solo, e quindi, in ipotesi in violazione dell'art. 180 comma 2 c.c., separatamente dal debitore (e quindi se siano stati trascritti oppure iscritti contro il coniuge dell'esecutato nei pubblici registri immobiliari) atti di disposizione di qualsiasi tipo (per es. alienazioni o ipoteche volontarie, trattandosi di atti che sono annullabili ex art. 184 c.c. entro un anno dalla trascrizione o dalla iscrizione su iniziativa dell'altro coniuge ma che sono sempre possibili) oppure se contro il coniuge dell'esecutato siano stati compiuti atti che prescindono dalla sua volontà (per es. trascrizioni di pignoramenti o di sequestri conservativi o di decreti di trasferimento ex art. 586 c.p.c. o di domande giudiziali o di provvedimenti di sequestro penale oppure iscrizioni di ipoteche giudiziali) , per l'intero o anche solo per una quota, sempre su ognuno dei cespiti oggetto della presente procedura espropriativa** , e il risultato di tali accertamenti dovrà essere riportato nel corpo della relazione in risposta al presente quesito, **anche in caso di esito negativo degli stessi.** Si tratta infatti di una verifica analoga a quella che va effettuata in risposta al quesito sub c) allorché il bene pignorato ricada nella **comunione ordinaria** e quindi appartenga all'esecutato solo per una quota, perché anche in tal caso dovrà essere effettuato un controllo sulla quota indivisa intestata all'altro contitolare, che sia o meno coniuge del debitore. In linea generale dovranno sempre essere riferite nella relazione, ove verificatesi, **con riguardo sia alla persona dell'esecutato che del coniuge** di quest'ultimo, le circostanze previste dall'art. 191 c.c. quali cause di scioglimento della comunione legale dei beni (vale a dire la dichiarazione di morte presunta di uno dei coniugi o comunque il suo decesso accertato, l'annullamento del matrimonio, il divorzio, la separazione personale, la separazione giudiziale o convenzionale dei beni, il fallimento), posto che in tal caso la **comunione legale**, che è una comunione a mani riunite, si converte in **comunione ordinaria**, che è una comunione per quote. In particolare, ai fini della verifica della opponibilità ai terzi degli effetti dello scioglimento della comunione legale dei beni tra coniugi derivante dalla fattispecie della eventuale separazione **personale** (o del divorzio) dei coniugi stessi, sarà sempre accertato a cura dell'esperto se l'atto di acquisto in favore del debitore esecutato coniugato contenga la dichiarazione dello stato di separazione **personale** intervenuto in via giudiziale tramite sentenza o in via consensuale per mezzo di decreto di omologa e se nei registri immobiliari, e quindi nella relativa nota, risulti la trascrizione di detta dichiarazione già contenuta nel titolo di acquisto. Tale accertamento sarà effettuato **in aggiunta** a quello avente per oggetto la circostanza della annotazione o meno del provvedimento di separazione **personale** a margine dell'atto di matrimonio, il cui estratto aggiornato completo per l'appunto delle annotazioni a margine dovrà sempre essere acquisito, e quindi nei registri dello stato civile, posto che tale annotazione potrebbe essere anche successiva rispetto al titolo di acquisto e costituisce condizione di opponibilità ai terzi della separazione.

Resta fermo che l'esperto stimatore, secondo quanto di seguito precisato al punto i) , laddove vi sia anche solo il dubbio che uno o più dei beni pignorati siano stati acquistati, per l'intero o anche solo pro quota, dall'esecutato **in regime di comunione legale**, dovrà dare comunicazione informale al creditore procedente della **mancata notifica al coniuge non esecutato dell'avviso di cui all'art. 599 comma 2 c.p.c.**

Dovranno essere evidenziate pure tutte le ipotesi in cui **il contenuto dell'atto di acquisto a vantaggio**

dell'esecutato non corrisponda a **quello della nota di trascrizione** e quindi alla sua pubblicità, per es. a causa della mancata trascrizione di una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo prevista nel contratto oppure in generale di qualsiasi patto limitativo dell'oggetto della proprietà. Si pensi alla ipotesi in cui nel quadro D della nota di trascrizione **non** sia stata riportata la clausola che esclude l'acquisto di una parte del bene o che preveda tale acquisto in capo ad un terzo, senza che fra l'altro si sia proceduto al necessario frazionamento contestualmente alla stipula del contratto di acquisto. In una simile ipotesi l'esperto dovrà comunque proseguire nelle operazioni di accesso e di stima **dell'intero bene**, senza interromperle, ferma restando ogni diversa decisione del G.E. sulla opponibilità o meno della clausola alla procedura sulla opposizione ex art. 619 c.p.c. proposta eventualmente dal terzo. Inoltre, ove il contratto di acquisto risulti stipulato in favore sia dell'esecutato che del coniuge di quest'ultimo, l'esperto dovrà acquisirne una copia, allegarla alla relazione e verificare non solo se l'acquisto avvenne espressamente in regime di comunione legale oppure no ma anche quale fosse effettivamente il regime patrimoniale dei beni tra i coniugi, senza limitarsi a riportare il contenuto del negozio, secondo quanto già precisato.

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 : nel primo caso specificherà pure **la età dell'usufruttuario** in risposta al presente quesito, trattandosi di un dato necessario ai potenziali offerenti al fine di valutare la convenienza dell'acquisto all'asta, e nel secondo darà conto della data del decesso. Sempre con riguardo a tale diritto reale su cosa altrui, l'esperto accerterà, previo esame sia del titolo che della nota di trascrizione nel quadro D, se ricorrano anche ipotesi particolari, vale a dire se l' **usufrutto** sia **congiuntivo** ex art. 678 c.c., nel senso che sia stato costituito a favore di più persone con la clausola dell'accrescimento reciproco (per esempio con la previsione della riserva di usufrutto in capo ai danti causa sull'intero immobile "loro vita naturale durante", senza precisazioni di sorta sulla ripartizione delle quote di rispettiva attribuzione), nel senso che tale diritto reale su cosa altrui si concentra per l'intero nell'ultimo superstite fra i cousufruttuari, o se si tratti di **usufrutto successivo** ex art. 698 c.c., vale a dire con la previsione che il diritto spetti inizialmente solo ad un primo soggetto per poi trasmettersi dopo la morte di quest'ultimo ad un secondo soggetto, se superstite, poi ad un terzo, ecc. , fermo restando che spetta solo al magistrato ogni valutazione circa la legittimità e la efficacia di tali previsioni. Parimenti l'ausiliario verificherà se l'atto di acquisto in favore dell'esecutato contenga **un patto di riservato dominio** o **una clausola risolutiva espressa** in favore del dante causa e se tali pattuizioni siano state **trascritte** nei registri immobiliari, nonché se risultino annotati nei registri immobiliari a margine della trascrizione del titolo di acquisto rispettivamente la quietanza di pagamento dell'ultima rata di prezzo ex art. 1523 c.c. e la dichiarazione di cui all'art. 1456 comma 2 c.c. Laddove invece l'esecuzione sia stata instaurata contro l'alienante con riservato dominio, una volta verificato che il relativo patto è stato trascritto prima del pignoramento o prima della ipoteca iscritta in favore del creditore procedente o di un creditore intervenuto, della circostanza sarà fatta menzione dall'ausiliario oltre che nella risposta al presente quesito anche nello schema sintetico sub d) . In ogni caso sarà indicata nella relazione la data dell'eventuale decesso **dell'esecutato e del coniuge** di quest'ultimo, con la precisazione se tale evento abbia preceduto o meno il pignoramento e con l'allegazione del relativo certificato di morte. Ovviamente sarà specificato se al momento dell'acquisto del bene il debitore fosse coniugato o meno e nel primo caso se l'acquisto fu effettuato o meno in regime di comunione legale, secondo quanto già indicato nel corpo del presente quesito, posto che la comunione legale dei beni tra i coniugi è una comunione senza quote .

In aggiunta, ai fini della verifica della preesistenza di ipoteche sull'immobile pignorato, **anche in favore di soggetti diversi dal creditore procedente o dai creditori intervenuti, estranei sia alla proprietà che alla procedura**, l'esperto controllerà se ve ne siano di iscritte o rinnovate direttamente contro uno o più dei danti causa dell'esecutato, in virtù dell'art. 20 R.D. 646/1905 e di un contratto di mutuo fondiario stipulato prima della entrata in vigore del D.lgs. 385/1993. Infine, ove il titolo di acquisto in capo all'esecutato sia costituito da una sentenza dichiarativa dell' **usucapione**, sarà cura dell'esperto acquisire copia integrale della relativa pronuncia, e non della sola nota di trascrizione, e verificare se

contro detta pronuncia giudiziale sia stata proposta impugnazione, acquisendo presso la Cancelleria del Giudice che ha emesso la sentenza la certificazione di cui all'art. 124 disp. att. c.p.c. **Nell'ipotesi in cui siano state pignorate una o più quote indivise** dovrà essere verificato in primo luogo se la loro misura è stata esattamente indicata nell'atto di pignoramento e quindi dovranno essere menzionati in risposta al presente quesito anche i nominativi degli altri contitolari del diritto e la effettiva ed esatta misura delle loro quote, previa verifica del loro titolo di proprietà, risalendo la catena delle iscrizioni e trascrizioni fino all'ultimo atto di acquisto che precede il ventennio anteriore al pignoramento, verificando anche lo **stato civile** dei comproprietari e se l'acquisto sia stato effettuato da ciascuno di essi in regime di separazione o di comunione legale dei beni, al pari di quanto previsto in questa sede per l'esecutato, nonché se sia stata effettuata a cura del creditore procedente la notifica dell'avviso di cui all'art. 599 comma 2 c.p.c. nei loro confronti. Dovranno pure essere riportate compiutamente, con tutti gli estremi richiesti per la loro esatta individuazione, anche dal punto di vista soggettivo, le domande, gli atti di alienazione ed i pignoramenti trascritti nonché **le ipoteche**, volontarie o giudiziali, iscritte, sempre sulle loro quote, con la indicazione di tutti gli elementi di tali formalità pregiudizievoli, al pari di quanto previsto per il debitore esecutato, sempre risalendo fino all'ultimo atto precedente il ventennio anteriore al pignoramento;

I trasferimenti relativi ai beni staggiti, siti nel Comune di Casapulla (CE) alla via Armando Diaz n. 48, ricadenti all'interno del fabbricato condominiale denominato "Parco NIDAN", riportati al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 5, p.lla 5001, sub 37, sub 51 e sub 77**, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono i seguenti:

1) Atto di compravendita per Notaio Pietro Di Nocera del **26.04.2007**, rep. 2010, trascritto il 11.05.2007 ai nn. 30293/15427, con il quale il sig. *Omissis*, vendeva alla sig.ra *Omissis* la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà degli immobili siti in Casapulla, alla via A. Diaz. N. 48 e precisamente: a) appartamento posto al secondo piano del "fabbricato B", distinto con il numero di interno 7 (sette), con accesso dalla prima porta a sinistra per chi esce dall'ascensore, composto di 7,5 (sette virgola cinque) vani catastali, confinante con cassa scala B, con appartamento sub 38 con area comune e per due lati con proprietà *Omissis*. Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casapulla al foglio 5, p.lla 5001, sub 37, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali, R.C. Euro 813,42, Via Armando Diaz, piano 2, scala B; b) locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato, con accesso dalla penultima porta a destra per chi scende la rampa che porta al seminterrato, della consistenza di mq 18, confinante con corsia comune di accesso, con terrapieno e con garages sub 52 e sub 50. Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casapulla al foglio 5, p.lla 5001, sub 51, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, R.C. Euro 57,64, Via Armando Diaz, piano S1, scala B; c) posto auto scoperto al piano terra, e precisamente il quarto a destra per chi entra nel detto "Parco NIDAN" da Via Diaz, della consistenza di mq 13, confinante con area comune di accesso per due lati, con posti macchina sub 76 e sub 78. Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casapulla al foglio 5, p.lla 5001, sub 77, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, R.C. Euro 35,58, Via Armando Diaz, piano T.

(Cfr. All. "G" – Atto di compravendita del 26.04.2007)

2) Atto di convenzione di separazione di beni per notaio Domenico Fuciniello del **26.03.1997**, rep. 95504, trascritto il 11.04.1997 ai nn. 9165/7230, con il quale i coniugi *Omissis* scelgono il regime della separazione dei beni, conservando ciascuno di essi la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio, dichiarando di aver acquistato in regime di comunione legale dei beni i seguenti immobili siti in Casapulla, alla via A. Diaz. N. 48 e precisamente: a) appartamento posto al secondo piano del "fabbricato B", distinto con il numero di interno 7 (sette), con accesso dalla prima porta a sinistra per chi esce dall'ascensore, composto di 7,5 (sette virgola cinque) vani catastali, confinante con cassa scala B, con appartamento sub 38, con area comune e per due lati con proprietà *Omissis*. Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casapulla al foglio 5, p.lla 5001, sub 37, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali, R.C. Euro 813,42, Via Armando Diaz, piano 2, scala B; b) locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato, con accesso dalla penultima porta a destra per chi scende la rampa che porta al seminterrato, della consistenza di mq 18, confinante con corsia comune di accesso, con terrapieno e con garages sub 52 e sub 50. Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casapulla al foglio 5, p.lla 5001, sub 51, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, R.C. Euro 57,64, Via Armando Diaz, piano S1, scala B; c) posto auto scoperto al piano terra, e precisamente il quarto a destra per chi entra nel detto "Parco N.I.DAN" da Via Diaz, della consistenza di mq 13, confinante con area comune di accesso per due lati, con posti macchina sub 76 e sub 78. Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casapulla al foglio 5, p.lla 5001, sub 77, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, R.C. Euro 35,58, Via Armando Diaz, piano T.

(Cfr. All. "I" – Atto di convenzione di separazione di beni del 26.03.1997)

3) Atto di compravendita per notaio Vincenzo di Caprio del **10.01.1995**, rep. 108.138, trascritto il giorno 11.01.1995 ai nn. 741/658, con il quale il sig. *Omissis*, in qualità di Amministratore Unico della Società N.I.DAN.- Costruzioni *Omissis* s.r.l., con sede Caserta alla via De Dominicis n. 12, C.F. 00168350619, vendeva ai coniugi *Omissis*, coniugati in comunione legale dei beni, la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà degli immobili siti in Casapulla, alla via A. Diaz. N. 48 e precisamente: a) appartamento posto al secondo piano del "fabbricato B", distinto con il numero di interno 7 (sette), con accesso dalla prima porta a sinistra per chi esce dall'ascensore, composto di 7,5 (sette virgola cinque) vani catastali, confinante con cassa scala B, con appartamento sub 38, con area comune e per due lati con proprietà *Omissis*. Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casapulla al foglio 5, p.lla 5001, sub 37, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali, R.C. Euro 813,42, Via Armando Diaz, piano 2, scala B; b) locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato, con accesso dalla penultima porta a destra per chi scende la rampa che porta al seminterrato, della consistenza di mq 18, confinante con corsia comune di accesso, con terrapieno e con garages sub 52 e sub 50. Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casapulla al foglio 5, p.lla 5001, sub 51, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, R.C. Euro 57,64, Via Armando Diaz, piano S1, scala B; c) posto auto scoperto al piano terra, e precisamente il quarto a destra per chi

entra nel detto "Parco NI.DAN" da Via Diaz, della consistenza di mq 13, confinante con area comune di accesso per due lati, con posti macchina sub 76 e sub 78. Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casapulla al foglio 5, p.lla 5001, sub 77, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, R.C. Euro 35,58, Via Armando Diaz, piano T.

(Cfr. All. "L" – Atto di compravendita del 10.01.1995)

In risposta al presente quesito, la scrivente ha provveduto a reperire presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Caserta (CE), l'estratto di matrimonio della debitrice esecutata, dal quale si evince che, la stessa ha contratto matrimonio in detto Comune con il sig. *Omissis*, il giorno 26.04.1991, **scegliendo il regime della comunione dei beni.**

Il soprarichiamato certificato nelle annotazione riporta che, con dichiarazione inserita gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(Cfr. All. "M" – Estratto di matrimonio)

Altresì, dalle ricerche esperite presso ANPR si evince che, la sig.ra *Omissis* è residente del Comune di Caserta alla Strada Stradale 87 Sannitica n. 23.

(Cfr. All. "N" – Certificato residenza)

g) REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA: *Alla verifica della regolarità dei fabbricati sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato il fabbricato (in particolare dovrà essere specificato se esso fu costruito prima o dopo il 1967), gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e del piano regolatore, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche apportate e gli estremi dei relativi atti autorizzativi. In particolare dovrà essere segnalato, anche nello schema sintetico sub d), se lo stato dei luoghi sia conforme o meno alla concessione edilizia, per esempio a causa di modifiche degli interni. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità, anche minime. Specificherà, inoltre, ai fini della domanda di 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. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi, anche in via approssimativa. Il risultato di tali accertamenti dovrà essere sempre riportato nello schema sintetico sub d), anche laddove l'ausiliario lo consideri irrilevante in concreto.*

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in copia; controllerà, infine, a titolo meramente informativo, l'esistenza o meno dell' attestato di certificazione energetica ex D.Lgs. 311/2006 e della dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n. 380, allegando tali documenti in copia nel caso riesca ad acquisirli. L'ausiliario non avrà cura di redigere ex novo l'attestato e neppure di chiedere la dichiarazione di cui sopra ove questi documenti manchino, dovendosi limitare ad acquisirli, se esistenti, ed a specificarne il contenuto in sede di relazione. L'esperto conferirà con il G.E., eventualmente anche per iscritto, per chiedergli se sia necessario o meno in concreto l'accatastamento del fabbricato abusivo, ma solo laddove non sia già possibile ricavare la risposta in base ai criteri indicati al punto i). L'ausiliario predetto riferirà per

iscritto nella relazione anche sulla circostanza della eventuale costruzione del fabbricato **in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata** nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a **insediamenti produttivi** ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. zona PIIP), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti. Per quanto riguarda i **terreni**, dovrà invece essere sempre acquisito e prodotto **il certificato aggiornato di destinazione urbanistica**, e il suo contenuto dovrà essere riportato nella relazione in risposta al presente quesito. Tutte le informazioni di cui sopra ed anche le altre richieste nel corpo del presente verbale dovranno essere chieste dall'esperto stimatore ai competenti uffici pubblici **in tempi brevissimi** rispetto alla accettazione dell'incarico, al fine di assicurare la completa redazione della stima. **La omessa o carente risposta da parte degli uffici pubblici competenti alle richieste indirizzate loro tempestivamente dall'ausiliario sulle circostanze di cui al presente quesito ed alle altre domande o comunque la loro mancata collaborazione o assistenza sarà sempre evidenziata nel corpo della relazione, che dovrà comunque essere depositata nel termine di 60 (SESSANTA) giorni anteriori all'udienza ex art. 569 c.p.c. stabilito dal G.E. nel presente verbale. Più in particolare, in tali ipotesi l'esperto chiarirà nella relazione che non è stato possibile effettuare lo specifico accertamento demandatogli perchè il Comune (o altro ente pubblico), più volte sollecitato, non ha fornito risposta, e nella documentazione allegata (ma non nella relazione) l'ausiliario dovrà riportare anche **il nominativo e la qualifica del responsabile del relativo procedimento amministrativo**, al fine dell'esercizio nelle competenti sedi civili, penali e disciplinari delle opportune azioni giudiziarie in suo danno. Poiché la relazione sarà ovviamente incompleta, **l'esperto subirà comunque la decurtazione degli onorari variabili nella misura esattamente stabilita dall'art. 52 comma 2 D.P.R. 115/2002 e il decreto di pagamento in suo favore sarà pronunciato solo all'esito della necessaria integrazione.** Infatti ove in un momento successivo all'espletamento della perizia l'ausiliario dovesse finalmente ricevere una risposta, positiva o negativa, dall'ente pubblico sullo specifico quesito, fermo restando che la sua richiesta dovrà comunque essere stata formulata in tempi brevissimi rispetto all'accettazione dell'incarico ex art. 568 c.p.c. proprio al fine di prevenire il rischio di una risposta tardiva, egli depositerà in Cancelleria su supporto sia cartaceo che informatico **un supplemento alla relazione, che provvederà a consegnare anche al custode ai fini della sua pubblicazione su internet;****

Per verificare la regolarità degli immobili in oggetto sotto il profilo edilizio-urbanistico, la scrivente ha provveduto ad inoltrare formale istanza all' UTC del Comune di Casapulla in data 19.12.2025 prot. N. 24433-34-36.

Dalla certificazione rilasciata alla scrivente in data 30.06.2026 è stato certificato che, per gli immobili *de quibus* risulta rilasciata C.E. n. 4/1992 e successive Varianti n. 25/1993 e n. 64/1993.

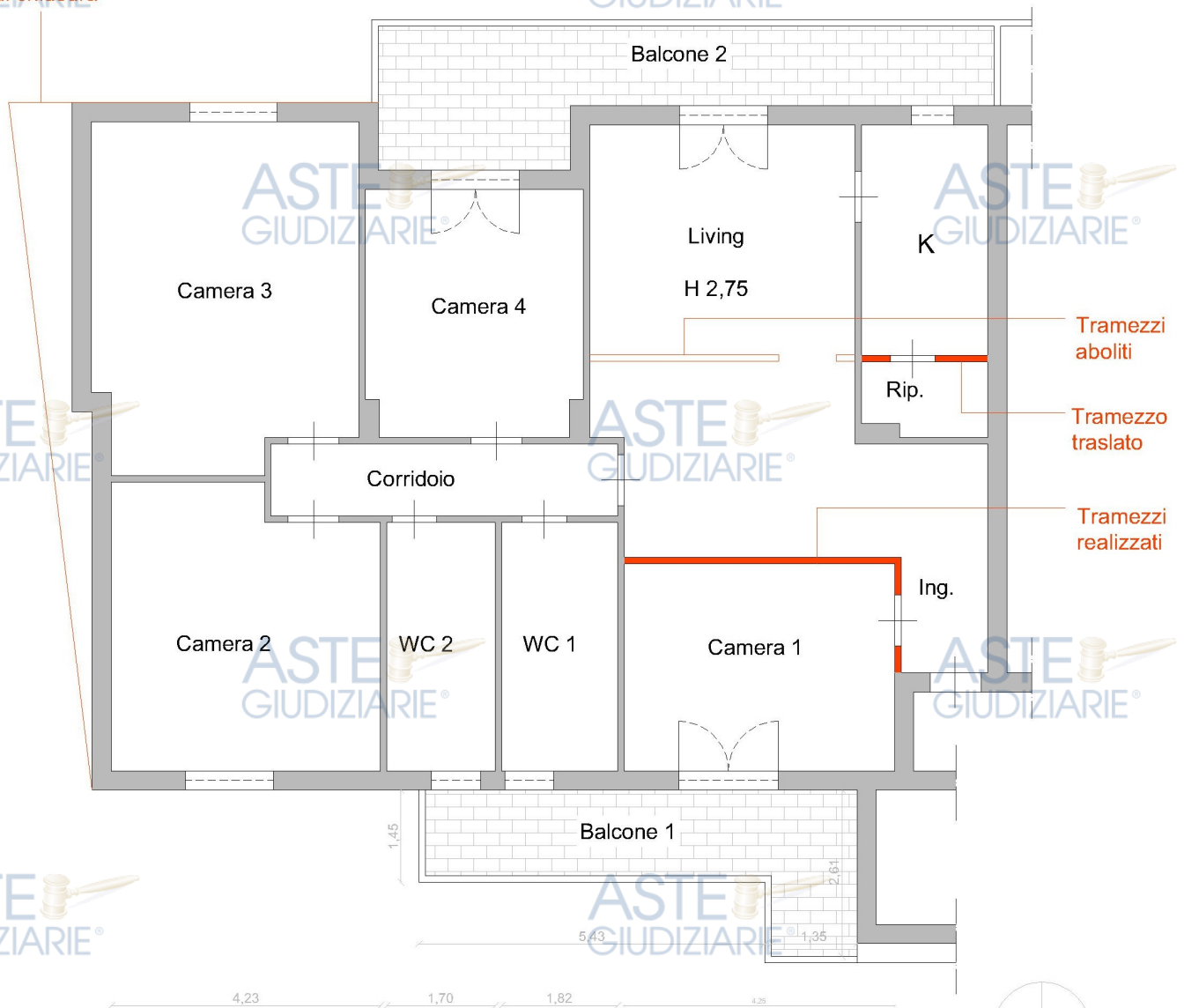
(Cfr. All. "O" – Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Casapulla)

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, ovvero alla C.E. in variante n.64/1993 sono emerse le seguenti difformità:

Appartamento: 1. Diversa distribuzione interna dei tramezzi; **2.** diversa sagoma del fronte sud dell'appartamento.

Box auto: 1. realizzazione di soppalco.

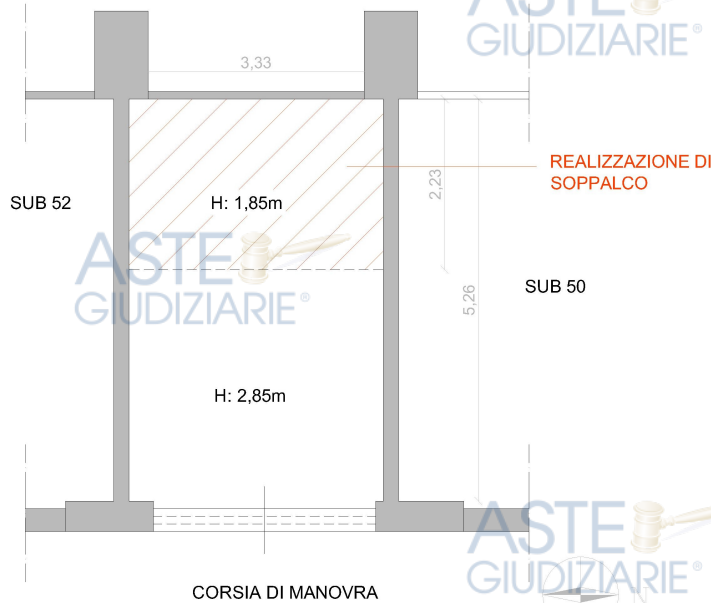
(Cfr. All. "P" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità edilizie)



Tramezzi aboliti
Tramezzo traslato
Tramezzi realizzati

GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE -
APPARTAMENTO SITO AL SECONDO PIANO, SCALA B, INT. 7 -
CASAPULLA (CE) VIA A. DIAZ. N. 48 - IN CATASTO AL FOGLIO 5, P.LLA
5001, SUB 37, CAT. A/2. - SCALA 1:100





GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE - BOX AUTO SITO AL PIANO S1, SCALA B, - CASAPULLA (CE) VIA A. DIAZ. N. 48 - IN CATASTO AL FOGLIO 5, P.LLA 5001, SUB 51, CAT. C/6. - SCALA 1:100

Per stabilire la sanabilità di tutte le difformità sopraccitate, la scrivente si è più volte interfacciata con l'UTC del Comune di Casapulla, e da quanto appreso si evince che, per quanto attiene il soppalco realizzato nel box auto, per la natura effimera priva di rilevanza strutturale e facilmente smontabile, si ritiene che lo stesso non debba essere sanato ma abolito.

Infine, per quanto attiene la diversa distribuzione interna dei tramezzi e la diversa sagoma in pianta dell'appartamento, si può procedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria, con la quale si procede alla sanatoria della diversa distribuzione interna, mentre, per la diversa sagoma in pianta dell'appartamento, si può procedere alla verifica delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del DPR n. 380/01.

Di seguito la scrivente riporta, in maniera forfettaria, l'importo riguardante i costi relativi alla presentazione della SCIA in sanatoria.

Ai suddetti costi, oltre le spese tecniche, andranno aggiunte ulteriori spese di diritti di segreteria e/o altro, al momento non prevedibili, da corrispondere al Comune di Casapulla.

Costo per definizione di SCIA in Sanatoria oneri tecnici (oltre IVA e CNPAIA)	€ 3.000,00
Sanzione amministrativa	€ 516,00
Diritti di segreteria	€ 516,00
Totale C3	€ 4.032,00

Di seguito si riportano i costi per la demolizione del soppalco realizzato nel box auto. Detti costi sono stati desunti intervistando imprese edili operanti sul territorio.

Demolizione di soppalco composta da struttura in ferro e piani in legno compensato (oltre IVA)	€ 400,00
Trasporto a rifiuto e oneri di discarica (oltre IVA)	€ 150,00
Ripristino dello stato dei luoghi danneggiati dagli interventi di demolizioni – ripristini di muratura e intonaco. (oltre IVA)	€ 200,00
Totale C4	€ 750,00

Inoltre, dalla documentazione rilasciata dall'UTC di Casapulla viene certificato quanto segue:

- l'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili staggiti non è soggetta a vincoli, usi civici, censi e livelli,
 - non insiste sul Demanio e non è appartenente al patrimonio indisponibile del comune;
 - non è riconosciuto di interesse storico, artistico, archeologico o etnografico;
 - nell'ambito del P.R.G. vigente, ricade in zona omogenea "A" centro storico.
- (Cfr. All. "O" – Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Casapulla)

h) STATO DI POSSESSO: *Alla indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove i beni siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso la Agenzia delle Entrate) ed eventualmente di trascrizione (presso la Agenzia del Territorio) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio nonché l'importo del canone dovuto e corrisposto. La data di registrazione sarà riscontrata anche con riguardo all'eventuale contratto di comodato. L'esperto dovrà verificare anche se il bene pignorato sia costituito da un immobile da costruire, vale a dire da un immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità, e se il bene sia stato consegnato ad alcuno il quale lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado. A tale scopo l'ausiliario verificherà il dies a quo della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua, della luce e del gas, sulla base dei relativi contratti di somministrazione, che avrà cura di acquisire, sia pure solo in copia. L'esperto segnalerà immediatamente al G.E. con una apposita comunicazione distinta dalla relazione di stima la circostanza della stipula di un contratto scritto di locazione o di affitto dell'immobile, indipendentemente dalla avvenuta registrazione o meno. L'ausiliario verificherà e preciserà, in risposta al presente quesito, sia nella relazione di stima che nella separata comunicazione scritta indirizzata al G.E., quale sia l'ammontare del canone di locazione pattuito e pagato alla attualità e se esso corrisponda e in quale misura al canone corrente di mercato, tenendo conto in particolar modo come termine di paragone del canone stabilito per precedenti locazioni del medesimo bene nonché del canone fissato per il godimento di immobili aventi caratteristiche oggettive ed ubicazione simili a quella dell'immobile pignorato. Non dovrà essere invece segnalata a parte, ma solo all'atto del deposito della relazione di stima, l'esistenza di una occupazione sine titolo o di un comodato. Ove l'immobile sia stato concesso in gestione a titolo di usufrutto, l'esperto verificherà sempre se la relativa clausola sia stata trascritta nei registri immobiliari e riferirà in proposito nella risposta al presente quesito ed a quello successivo;*

Al momento del sopralluogo gli immobili staggiti risultavano occupati dal sig. *Omissis*, in virtù di contratto di locazione rinnovato in data 31.07.2024, avente la durata di anni quattro (dal 31.08.2024 al 30.07.2028), registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta il 06.08.2024 al n. 9152-serie 3T. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 5.760,00 (cinquemilasettecentosessantaeuro,00), ovvero pari a 480,00 €/mensili (quattrocentottantaeuro,00), escluse le spese condominiali.
(Cfr. All. “Q” – Contratto di locazione)

La scrivente, per verificare se l’ammontare del canone di locazione pattuito, all’attualità corrispondesse al canone corrente di mercato, ha reperito presso Osservatorio Immobiliare Italiano (OMI), pubblicato dall’Agenzia dell’Entrate, i valori medi dei canoni di locazione, per abitazioni, riferiti ad immobili ricadenti all’interno della stessa zona omogenea di quelli staggiti. Da tale indagine è emerso che, i canoni di locazione per abitazioni di tipo civile, variano da un massimo di €/mq 3,10 ed un minimo di €/mq 2,00, come di seguito riportato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA
Comune: CASAPULLA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,1	3,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,4	2

Considerato che fanno parte del contratto di locazione anche il box auto ed il posto auto, per i quali l’Omi non fornisce valori di locazione, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare il valore massimo di locazione maggiorato di una piccola aliquota pari al 10% del valore di riferimento, ed ascendente ad €/mq 3,41, per tanto si avrà:

Tipologia immobile	mq	€/mq	Canone mensile arrotondato per difetto	Canone annuo
Appartamento posto al secondo piano con annesso box auto al piano S1 e posto auto al piano T, siti in Casapulla (CE) alla via A. Diaz. N. 48.	136,14	3,41	460,00 €	5.520,00 €

Da tutto quanto sopra esposto emerge che, il canone mensile per gli immobili staggiti pari ad € 480,00, pattuito tra la sig.ra *Omissis* ed il sig. *Omissis*, è congruo al canone mensile di mercato pari ad € 460,00.

i) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: *Alla specificazione, ad integrazione di quanto già disposto nel punto c), dei vincoli e degli oneri giuridici gravanti su ciascuno dei beni pignorati (e non su beni diversi da questi), anche successivi rispetto alla trascrizione del pignoramento che ha dato luogo alla presente esecuzione, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, evidenziando con chiarezza a quale immobile si riferisca ciascuna iscrizione o trascrizione attraverso la indicazione del relativo numero di registro generale e particolare (e non del mero numero di repertorio) nonchè della data e dei soggetti a favore e contro i quali le formalità sono state registrate.*

In particolare resteranno a carico e spese dell'acquirente :

- *Domande giudiziali (in proposito l'esperto dovrà precisare se la relativa controversia sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (per es. oneri reali, obbligazioni propter rem, diritti di servitù, uso, usufrutto, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale, con la specificazione se risultino trascritti o meno nei pubblici registri immobiliari;*
- *Difformità urbanistico – edilizie;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Iscrizioni pregiudizievoli (per es. ipoteche).*

A tale proposito dovranno essere in particolare modo evidenziati il numero e la tipologia delle formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri immobiliari al momento della redazione della perizia, con l'indicazione del loro oggetto, allo scopo di consentire ai potenziali offerenti, anche se solo in via approssimativa, la valutazione del peso economico della loro cancellazione ex art. 586 comma 1 c.p.c. (pari orientativamente alla percentuale del 3% del valore del compendio pignorato, che va sottratta dal prezzo base della stima secondo quanto precisato al punto o)), cancellazione che di regola sarà posta da questo G.E. a cura del professionista delegato ma a spese dell'acquirente con l'ordinanza autorizzativa della vendita (fermo restando che tanto viene disposto per l'accollo della relativa spesa anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima e quindi non risultanti dalla sua lettura). Tali formalità pregiudizievoli (che consistono in iscrizioni di ipoteche nonché in trascrizioni di pignoramenti, di sequestri conservativi, di fondi patrimoniali, di privilegi immobiliari e di sentenze dichiarative di fallimento) saranno menzionate dall'esperto anche nel modulo di decreto di trasferimento di cui al punto q), da redigere a sua cura su supporto digitale. Parimenti dovrà essere specificato, in risposta al presente quesito, previo attento esame della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva e previa effettuazione di ulteriori visure, se sia stata ritualmente perfezionata o meno su iniziativa del creditore procedente e risulti all'interno del fascicolo di ufficio e/o di quelli di parte la notifica dell'avviso di cui agli artt. 498 c.p.c. o 158 disp. att. c.p.c. ai creditori che sui beni espropriati alla data di trascrizione del pignoramento

avevano un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari (per esempio una **ipoteca**, volontaria, giudiziale o legale) o avevano attuato un sequestro conservativo, con la specificazione se questi ultimi soggetti abbiano spiegato o meno intervento all'interno della presente procedura espropriativa, nonché **dell'avviso di cui all'art. 599 comma 2 c.p.c.** in ordine all'avvenuto pignoramento in generale ai comproprietari ed in particolare pure al coniuge non debitore nel caso in cui vi sia anche solo il dubbio che uno o più dei beni espropriati nella presente procedura siano stati acquistati dall'esecutato **in regime di comunione ordinaria o legale dei beni dei beni medesimi.**

Nel caso in cui la risposta sia negativa, nel senso che manca agli atti la prova della notifica dell'avviso di cui agli artt 498 c.p.c. o 158 disp. att. c.p.c. in favore di qualcuno dei creditori muniti di ipoteca o che abbiano attuato un sequestro conservativo sugli stessi immobili espropriati nella presente sede, anche se le relative iscrizioni e trascrizioni siano avvenute contro soggetti diversi dall'esecutato (per esempio contro i danti causa del debitore) nonché nella ipotesi in cui manchi la dimostrazione **della notifica, sempre a cura del creditore procedente, dell'avviso di cui all'art. 599 comma 2 c.p.c.** in ordine all'avvenuto pignoramento al comproprietario (che potrebbe essere pure il coniuge non debitore dell'esecutato ove sussista anche solo il dubbio che uno o più dei beni espropriati siano stati acquistati **in regime di comunione legale** oltre che ordinaria), l'esperto avrà cura non solo di fare menzione della circostanza all'interno della relazione di stima in risposta al presente quesito ma altresì, senza interrompere o rinviare le operazioni di stima che dovranno comunque proseguire, **di informarne tempestivamente, nel modo più rapido e semplice possibile (preferibilmente tramite posta elettronica certificata, e ove ciò non sia possibile tramite telefax o posta ordinaria), sempre dando atto di ciò per iscritto nel corpo della relazione in risposta al presente quesito, il difensore del creditore procedente (e non il G.E.), oppure, nel caso in cui quest'ultimo abbia rinunciato agli atti della procedura esecutiva ex art. 629 c.p.c., i difensori dei creditori intervenuti. Parimenti, nel caso le verifiche di cui sopra abbiano esito positivo, nel senso che gli adempimenti sono stati effettuati, di tale circostanza dovrà essere fatta espressa menzione nel corpo della relazione in risposta al presente quesito.**

Saranno, invece, regolarizzate a cura e spese della procedura e dunque con l'ausilio dell'esperto : Difformità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, **previa disposizione specifica in tal senso del G.E.**

In linea generale l'esperto dovrà procedere alla regolarizzazione catastale del bene o alla voltura catastale in favore dell'esecutato o di altro soggetto **solo su espressa autorizzazione scritta del G.E.,** autorizzazione che verrà eventualmente concessa a seguito di richiesta di chiarimenti dell'ausiliario medesimo accompagnata dalla quantificazione dei relativi costi, secondo il criterio che segue. Più specificamente, se **su un fondo** è stato realizzato **un edificio, abusivo o meno,** l'esperto dovrà verificare in primo luogo se e quando l'edificio sia stato accatastato, e, in caso positivo, se esso abbia costituito espressamente oggetto del pignoramento e/o appartenga a terzi. Ove l'edificio **non** risulti accatastato, l'oggetto della vendita sarà individuato ex art. 2826 ultima parte c.c. nel terreno con sovrastante edificio come beni facenti parte di un lotto unico ed in base allo schema sintetico sub d) saranno riportati unicamente i dati catastali e i confini relativi al terreno **con la descrizione completa delle caratteristiche oggettive però non solo del terreno ma anche del fabbricato (o dei fabbricati, previa specificazione ovviamente del loro numero), anche se abusivo, costruito sul fondo in esatta corrispondenza della sua superficie appartenente all'esecutato (ed eventualmente a terzi, ove vi sia stato sconfinamento, circostanza quest'ultima che dovrà essere evidenziata anche con una segnalazione scritta preliminare indirizzata ad hoc al G.E.).** Più precisamente dovranno essere indicati il numero dei vani, l'area ed il volume di **ciascuno** dei fabbricati. Lo stesso avverrà se il fabbricato è censito, correttamente o meno, come fabbricato rurale, fermo restando che in una simile ipotesi in linea di massima non vi è una difformità catastale da sanare. Allo stesso modo, se ad un edificio di un piano è stato aggiunto **un ulteriore piano, abusivo o meno,** l'esperto dovrà verificare se e quando questo sia stato accatastato e, in caso positivo, se esso abbia costituito espressamente oggetto del pignoramento e/o appartenga a terzi. Ove l'ulteriore piano **non** sia stato affatto accatastato (e il G.E. non intenda disporre la vendita separata del piano aggiunto), dovrà essere posto in vendita l'intero edificio come lotto unico e saranno riportati dall'esperto nella descrizione del medesimo lotto secondo lo schema sintetico sub d) solo i dati catastali che si riferiscono alla configurazione originaria del bene **con l'aggiunta della descrizione completa**

delle caratteristiche oggettive (vale a dire del numero dei vani, della area e del volume) pure del piano sovrastante, anche se abusivo, in esatta corrispondenza con la superficie di quello originariamente pignorato appartenente all'esecutato (e non a terzi). Ovviamente sia il fabbricato che il piano sovrastanti, nelle ipotesi sopra menzionate, dovranno costituire oggetto di valutazione, oltre che di descrizione, secondo i criteri indicati al punto o), anche se abusivi.

Allo stesso modo laddove sia stato pignorato un immobile censito nel N.C.E.U. e la particella sia graffata nel senso che include come pertinenza anche lo spazio circostante, secondo quanto risulta dalla planimetria catastale, ove all'interno di tale spazio risulti essere stato costruito un ulteriore fabbricato non accatastato anche questo dovrà essere riportato con le sue caratteristiche oggettive (vale a dire con la indicazione del numero dei vani, della superficie e del volume) nella descrizione del medesimo lotto secondo lo schema sub d), ma i dati catastali da menzionare dovranno essere solo quelli della particella originariamente pignorata.

In tutti e tre i casi sopra descritti sarà cura dell'aggiudicatario (e non dell'esperto) procedere a sue spese, se possibile, alla regolarizzazione catastale delle porzioni di immobile non censite. In definitiva, sulla base del criterio sopra indicato, che viene fatto proprio da questo G.E., la regolarizzazione catastale è indispensabile e viene posta a cura e spese della procedura solo nella ipotesi in cui il magistrato intenda disporre la vendita separata di un bene o di una porzione non accatastati, il che di regola è da intendersi escluso.

*Parimenti, ove sia stato espropriato un fabbricato censito regolarmente al catasto urbano, ma l'esperto stimatore verifichi che già al momento della trascrizione del pignoramento o successivamente il bene era stato completamente demolito e che al suo posto era stato ricostruito ex novo, senza concessione edilizia e soprattutto **senza accatastamento**, un nuovo fabbricato, l'ausiliario dovrà procedere come segue. Egli indicherà i dati catastali del vecchio fabbricato con la menzione della circostanza che la consistenza reale è diversa da quella catastale e darà conto della esistenza dell'immobile abusivo costruito ex novo **con la descrizione completa delle caratteristiche oggettive del medesimo**, vale a dire con la indicazione del numero dei vani, della superficie e del volume, secondo quanto sopra già specificato.*

*Allo stesso modo ed in linea generale, **il frazionamento sarà escluso laddove consegua alla mera suddivisione in lotti**. In altri termini, ove il bene pignorato sia identificato in catasto come una sola unità e l'esperto stimatore intenda valutare la eventualità di una suddivisione in lotti dell'immobile al solo fine di una più agevole vendita dello stesso, non si dovrà procedere a frazionamento, ma al contrario il bene dovrà essere individuato come lotto unico e come tale dovrà essere posto in vendita.*

*In concreto l'esperto dovrà provvedere ad effettuare una variazione solo nella ipotesi in cui il medesimo identificativo catastale sia stato assegnato, per errore, a due o più unità immobiliari, che siano state pignorate o meno, ma sempre a condizione che ciò non alteri la identità fisica del bene quale risultante dal pignoramento e **dietro autorizzazione scritta del G.E.** Laddove tale variazione interessi oltre che l'unità pignorata pure beni di terzi, sarà cura dell'esperto tentare di ottenere il consenso del terzo a sottoscrivere la denuncia di variazione e nel caso in cui non vi dovesse riuscire egli segnalerà la circostanza al G.E. nel corpo della relazione. Per quanto riguarda le operazioni di **frazionamento** che dovessero rendersi necessarie, valgono i criteri già chiaramente enunciati al punto e), ferma restando **la necessità della autorizzazione scritta del G.E.** Infine, giammai l'ausiliario depositerà schede di aggiornamento grafico a causa della diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto risultante dal catasto, posto che in una simile ipotesi i dati ed i confini catastali dell'immobile e delle sue pertinenze sono già correttamente individuati, il che significa che egli dovrà limitarsi a dare atto della discordanza tra situazione reale e catastale all'atto della descrizione dell'immobile secondo lo schema sintetico sub d). In altri termini, dovrà essere considerato irrilevante ai fini della individuazione dell'oggetto della vendita il riscontro, all'esito del rilievo planimetrico effettuato dall'esperto, di un numero di vani o di una loro distribuzione o di una sagoma perimetrale o di una consistenza differenti rispetto alle risultanze della scheda catastale, fermo restando che di tutte le incongruenze verificate dovrà essere dato analiticamente conto nella descrizione dell'immobile. Parimenti, laddove siano stati pignorate un terreno agricolo o un fabbricato rurale e la loro superficie nel catasto sia stata indicata in maniera erronea per quanto riguarda il numero di are, per es. a causa dei vari passaggi catastali verificatisi nel tempo, oppure risultino in un fabbricato vani in più o in meno rispetto a quanto riportato*

nella scheda catastale, non dovrà essere effettuata una correzione, e il bene dovrà essere individuato con i suoi dati catastali ma con la menzione nella descrizione del lotto della discordanza tra consistenza in catasto e consistenza reale (quest'ultima dovrà sempre essere precisata). La variazione catastale in senso contrario dovrà invece essere effettuata nella ipotesi di cui all'ultima parte del punto e) secondo quanto già specificato in quella sede, ma sempre previa specifica autorizzazione del G.E. Al contrario, laddove venga riscontrata la mancata effettuazione della voltura catastale del bene immobile a nome dell'acquirente (vale a dire a nome dell'esecutato) per una omissione del notaio rogante, cosicché al catasto il bene risulti intestato al precedente proprietario dante causa del debitore, o in qualsiasi altra ipotesi in cui l'intestazione del nominativo al catasto non sia corretta, anche per un mero errore, l'esperto stimatore dovrà necessariamente sostituirsi al notaio che rogò l'atto di acquisto e quindi dovrà effettuare lui, sia pure non di sua iniziativa, la voltura a nome del debitore, trattandosi di una formalità necessaria ai fini della effettuazione degli adempimenti successivi al decreto di trasferimento da emettersi ex art. 586 c.p.c. in favore dell'aggiudicatario all'esito del versamento del saldo prezzo. A tale scopo l'ausiliario avrà cura di depositare in Cancelleria **specifica richiesta di autorizzazione** al G.E., una volta verificato che non è stata effettuata la voltura catastale a nome dell'esecutato o che l'intestazione è comunque erronea, per effettuarla lui ed assicurare in tal modo la continuità delle intestazioni anche nel catasto. Invero a seguito della entrata in vigore del comma 14 dell'art. 19 del d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito nella legge 30/7/2010 n. 122, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica, è stato aggiunto il comma 1-bis all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52 sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei registri immobiliari. Tale nuova norma mira innanzitutto ad ottenere un **ALLINEAMENTO SOGGETTIVO** tra il catasto ed i registri immobiliari, nel senso che l'intestatario dell'immobile deve essere unico per entrambi. Ovviamente la normativa in esame riguarda solo gli atti negoziali inter vivos aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali su fabbricati urbani, e non le vendite forzate immobiliari. Tuttavia, al fine di agevolare la futura commerciabilità del bene e soprattutto di rendere possibile in un momento successivo la voltura del decreto di trasferimento che sarà emesso ex art. 586 c.p.c. in favore dell'aggiudicatario, ed alla luce della semplicità degli adempimenti connessi, l'esperto avrà sempre cura di chiedere al G.E. per iscritto apposita autorizzazione ad effettuare la voltura catastale in favore dell'esecutato, ove mancante o erronea nonostante il suo titolo di acquisto, o comunque la correzione della stessa, secondo quanto già anticipato al punto e) del presente verbale.

Nella particolare ipotesi in cui sia stato pignorato un singolo appartamento all'interno di un fabbricato e questo sia interamente crollato, laddove l'esecutato **non** sia proprietario anche dell'area di sedime, la circostanza dovrà essere riferita immediatamente al G.E. prima verbalmente e poi per iscritto al fine della eventuale adozione di una ordinanza di improcedibilità della esecuzione per inesistenza dell'oggetto dell'espropriazione;

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 1.1** Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna**
- 1.2** Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**
- 1.3** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**
- 1.4** Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Nessuna**

2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

2.1 Iscrizione contro del 04.08.2008, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

ai nn. 37249/6287, derivante da **ipoteca volontaria**;

a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A., con sede in Napoli, CF: 04485191219;

contro *Omissis* per i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

debitore non datore di ipoteca *Omissis*

gravante sugli immobili siti in Casapulla, alla via A. Diaz, Parco N.I.DAN, e riportati in Catasto Fabbricati al foglio 5, p.lla 5001, sub 37, cat. A/2, scala B, vani 7,5, piano 2; sub 51, cat. C/6, scala B, mq 18, piano S1; sub 77, cat. C/6, mq 13, piano T.

2.2 Verbale Pignoramento immobili del 07.02.2025, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 4937/3888;

a favore di ANDOR SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 05428600265;

contro *Omissis*, per i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

gravante sugli immobili siti in Casapulla, alla via A. Diaz, Parco N.I.DAN, e riportati in Catasto Fabbricati al foglio 5, p.lla 5001, sub 37, cat. A/2, scala B, vani 7,5, piano 2; sub 51, cat. C/6, scala B, mq 18, piano S1; sub 77, cat. C/6, mq 13, piano T.

(Cfr. All. "C" – Ispezione ipotecaria)

3. Difformità urbanistico-edilizie:

Appartamento: 1- diversa distribuzione interna: 2- diversa sagoma in pianta dell'appartamento sul fronte sud.

Box auto: 1- realizzazione soppalco.

4. Difformità Catastali:

Appartamento: 1- diversa distribuzione interna:

Box auto: 1- realizzazione soppalco.

l) VERIFICA SULLA DEMANIALITÀ DELL'AREA DI SEDIME: Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico (in particolare, ma non solo, per quelli ubicati nei Comuni di Castelvoturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casapulla è stato possibile accertare che gli immobili non ricadono su aree demaniali.

(Cfr. All. "O" - Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Casapulla)

m) VERIFICA SULLA ESISTENZA DI USI CIVICI O GRAVAMI SIMILI: Alla verifica in tempi brevissimi, vale a dire appena dopo avere accettato la nomina ed avere giurato, attraverso l'acquisizione del certificato sia dell'ufficio tecnico del Comune interessato che del settore bilancio e credito agrario della Regione Campania, ubicato in Napoli, al Centro Direzionale Isola A/6 (tel. 081/7966803 – fax 081/7967470), ma senza limitarsi alle risultanze catastali della Agenzia del

*Territorio (posto che costituisce solo indizio della presumibile esistenza di un uso civico o di un livello sul terreno o sull'area di impianto del fabbricato l'intestazione parziale in catasto del bene rispettivamente in favore di un Comune o di un ente ecclesiastico come concedente e del privato a titolo di "livellario", rinvenibile dalla visura storica) o a quelle della Agenzia del Demanio, **nonché attraverso l'esame dei titoli di acquisto degli immobili espropriati che si sono succeduti nel tempo** e del certificato di destinazione urbanistica, se gli immobili pignorati siano gravati da censo o **livello** in senso proprio in favore dell'esecutato o dei suoi danti causa (trattandosi di diritti reali di godimento su cosa altrui, di solito appartenente ad un ente ecclesiastico, assimilabili alla enfiteusi di cui agli artt. 957 ss. c.c.) oppure da **uso civico** (posto che in tal caso l'immobile è di proprietà dell'esecutato mentre concedente risulta di solito un ente locale mentre la proprietà è di un privato laddove vi sia stata **quotizzazione** ex artt. 13 e 19 L. 16/6/1927 n. 1766, e tuttavia, prima della sua affrancazione, l'immobile non può essere venduto in virtù del divieto posto dagli artt. 12 e 21 comma 3 della medesima legge), e se vi sia stata **affrancazione** da tali pesi (vale a dire affrancazione ordinaria ex art. 971 c.c. nel caso del livello in senso proprio o affrancazione speciale ex art. 21 L. 1766/1927 nel caso dell'uso civico, con la precisazione che la relativa ordinanza dovrebbe sempre essere trascritta ex art. 2643 n. 7 c.c. ai fini della opponibilità ai terzi). Sul punto potranno essere utili all'ausiliario le indicazioni contenute nella Circolare n. 2/2004 della Direzione della Agenzia del Territorio, contenuta in formato digitale nella cartella per l'esperto, nonché nella motivazione della sentenza T.A.R. Campania Salerno, Sezione Seconda, 26/2/2009, n. 669. Per consentire la ricerca l'ausiliario dovrà sempre munirsi di un certificato **storico** catastale del terreno (o dell'area di impianto del fabbricato) che consenta di risalire al numero identificativo della particella originaria eventualmente oggetto di quotizzazione all'anno 1933. L'esito positivo di tale verifica (purché quest'ultima sia completa, con l'effettuazione di tutti gli accertamenti indicati nel presente quesito), nel senso che sia stata accertata l'esistenza del livello oppure dell'uso civico, ferma restando la difficoltà di distinguere le due figure nel caso concreto e la natura meramente indiziaria delle visure catastali storiche, **dovrà essere comunicato al G.E. per iscritto immediatamente**, secondo quanto già precisato al punto d) del presente verbale. L'esperto avrà sempre cura di controllare in particolare per ciascun immobile espropriato appartenente al cosiddetto demanio civico se esso appartiene alla ripartizione o quotizzazione dei terreni di uso civico effettuata con Regio Decreto del 16/3/1933 (ed in tal caso se vi sia stato decreto di sdemanializzazione ed in quali termini) e se vi sia stata **affrancazione** o questa sia possibile nonché se vi sia stato un provvedimento amministrativo di **legittimazione** della occupazione abusiva ex artt. 9 e 10 L. 1766/1927 cit.*

*In aggiunta a ciò l'esperto verificherà se gli immobili siano stati riconosciuti di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) o se costituiscano **beni culturali o paesaggistici** ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuale instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatto salvo ovviamente il necessario controllo sulla trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. a quello idrogeologico);*

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casapulla è stato possibile accertare che sugli **immobili non gravano censi, livelli o usi civici**.

(Cfr. All. "O" - Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Casapulla)

n) ALTRE INFORMAZIONI SUI BENI PIGNORATI: A fornire ogni informazione concernente

1. l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della

relativa obbligazione non sia ancora scaduto;

3. eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non siano state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4. eventuali cause in corso per il condominio;

5. la eventuale trascrizione nei pubblici registri immobiliari del regolamento di condominio;

In risposta al presente quesito, la scrivente ha reperito informazioni presso l'amministratore p.t. del complesso condominiale denominato "Parco NI.DAN.", nel quale ricadono gli immobili *de quibus*, nella persona del sig. *Omissis*, il quale ha documentato quanto segue:

- Importo annuo spese condominiali ordinarie ammonta ad €. 768,00 - euro settecentosessantotto, corrispondenti a 64,00 €/mensili;

- Le spese straordinarie già deliberate per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto riguardano i lavori straordinari in corso sulle facciate e copertura, deliberati nel 2024, con un piano di rateizzo di 32 rate. Allo stato attuale la sig.ra *Omissis*, ha un insoluto che parte dalla 12esima alla 17esima rata, per un importo ascendente ad €. 1.818,00 - euro milleottocento/00. Si precisa che sono in atto riunioni per le quantificazioni e per le stime che potranno generare altre rate in aggiunta alle 32 deliberate;

- Non vi sono quote ordinarie insolte a tutto il mese di Marzo 2026;

- Non vi sono cause in corso.

(Cfr. All. "R" - Documentazione prodotta dall'amministratore p.t.)

Da tutto quanto sopra si ha che:

Spese condominiali insolte a tutto il mese di Marzo 2026

C5	Spese condominiali straordinarie insolte (calcolo forfettario)	€ 1.818,00
----	--	------------

o) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: *Alla valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, menzionando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, da riferirsi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore del pieno ed intero diritto espropriato (o della sua quota o della nuda proprietà, a seconda dell'oggetto del pignoramento e quindi della vendita, secondo quanto precisato anche ai punti d) e p) , e quindi con la indicazione del cosiddetto doppio valore, rispettivamente della nuda e della piena proprietà, laddove il diritto dominicale sia gravato da usufrutto), con arrotondamento sempre alla cifra in migliaia (il che vuol dire che la stessa deve terminare con 000) più prossima **in difetto** (e non in eccesso); ad esporre altresì gli adeguamenti e le correzioni della stima (precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica), lo stato d'uso e manutenzione (con la menzione dei vizi di costruzione eventualmente riscontrati), lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insolte; ad indicare, quindi, il valore finale del diritto espropriato (o della quota, in base a quanto indicato al punto p)), al netto di tali decurtazioni e correzioni. **SUL MINIMO DEL PREZZO DI MERCATO ANDRANNO POI***

NECESSARIAMENTE EFFETTUATE UNA SERIE DI DETRAZIONI . Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile **abusivo** occorrerà infatti tenere conto del valore di mercato dell'area di sedime nonché del valore d'uso del fabbricato e **destrarre** il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatoria o di condono e della regolarizzazione catastale, se possibili, o della demolizione, se già ordinata. **In linea generale** e su un piano meramente indicativo, posto che la decisione finale spetta esclusivamente al G.E. nella veste di peritus peritorum , il prezzo base di asta per qualunque immobile, abusivo o meno, andrà comunque individuato dall'esperto previa **sottrazione** del costo approssimativo e presuntivo delle **spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli** (formalità che consistono in iscrizioni di ipoteche nonché in trascrizioni di pignoramenti, di sequestri conservativi, di fondi patrimoniali, di privilegi immobiliari e di sentenze dichiarative di fallimento, mentre le spese per la relativa cancellazione ammontano orientativamente al **3%** del valore stimato, secondo quanto già precisato al punto i)) , delle **spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica**, ove la regolarizzazione sia possibile (si pensi ai frequentissimi casi di difformità tra la situazione di fatto riscontrata dall'esperto e le risultanze delle planimetrie catastali, difformità che nelle vendite **negoziali** vanno sanate obbligatoriamente a seguito della entrata in vigore del comma 14 dell'art. 19 del d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito nella legge 30/7/2010 n. 122) e **del compenso dovuto ex art. 7 D.M. 25/5/1999 n. 313 al notaio** che sarà delegato per la vendita o per le operazioni post vendita nonché **delle spese di liberazione forzata dell'immobile** laddove questi risulti occupato, con o senza titolo, dall'esecutato o da terzi. Il costo approssimativo da sostenere per la liberazione forzata del compendio pignorato andrà computato nella misura fissa di **euro 5.000** per ciascun bene occupato, mentre il costo della cancellazione delle formalità pregiudizievoli dovrà essere calcolato dall'ausiliario in via forfettaria deducendo una percentuale del **4%** dal valore di stima di tutti i beni valutati, anche laddove il valore di stima medesimo sia molto basso. L'esperto stimatore dovrà comunque utilizzare per la compilazione gli appositi moduli digitali contenuti nella cartella, da scaricare via web, dopo un controllo eseguito con un programma antivirus ed antispyware aggiornato, secondo quanto prescritto compiutamente ed analiticamente nel presente verbale, dal seguente sito internet ufficiale dell'Istituto Vendite Giudiziarie s.p.a. : www.santamariacapuavetere.astagiudiziaria.com . In ogni caso, nella prospettiva di un possibile rigetto da parte del G.E. della istanza di vendita con riguardo ad uno o più dei beni pignorati, e fermo restando quanto già stabilito per i beni individuati nell'atto di pignoramento con dati catastali errati, dovrà essere specificato il valore di **ciascuno** di essi, in modo che il magistrato possa defalcarlo con facilità dalla valutazione complessiva del lotto. **L'ottemperanza da parte dell'esperto stimatore ai criteri indicati in questa sede per la valutazione dei lotti (con particolare riguardo a quello per il quale la stima di ciascun immobile deve riferirsi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO e deve riportare una serie di DETRAZIONI) e quindi l'affidabilità dell'operato dell'ausiliario, fermo restando che la stima dell'ausiliario ha una valenza meramente indicativa per il magistrato, il quale può discostarsi da essa, verranno verificati dal G.E. ex post alla luce del prezzo a cui in concreto saranno stati aggiudicati i beni e del numero e dell'entità dei ribassi che si saranno resi necessari rispetto alla stima dell'ausiliario per giungere alla aggiudicazione;**

Il **Valore di Mercato (VM)** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione¹.

¹ IVS 2007, IVS 1, 3.1

Il *Valore di Mercato* rappresenta un valore di stima che gli Standards valutativi internazionali² e nazionali³ definiscono chiaramente. Premesso che, la scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare, è possibile procedere alla valutazione di un bene applicando i seguenti metodi:

- Metodo reddituale/finanziario (***Income Approach***) che fornisce un'indicazione del valore di mercato convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore capitale attuale;
- Metodo del confronto di mercato (***Market Comparison Approach***) che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili;
- Metodo dei costi (***Cost Approach***) che si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

L'***Income Approach*** comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. In genere, si utilizza l'*Income Approach* quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il *Market Comparison Approach* oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti. Può accadere che in un mercato immobiliare non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti. In tal caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi. La stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti di immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare. In pratica, l'*Income Approach* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata. Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile. Il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Riveste, quindi, un'importanza particolare la rilevazione dei redditi ed il calcolo del saggio di capitalizzazione.

Il ***Cost Approach*** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto

² International Valuation Standards (IVS); European Valuation Standards (EVS); Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS); Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

³ Norma UNI 10839-1:1999, Norma UNI 10839-2:1999; Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa); Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI); Manuale operativo delle stime immobiliari (Agenzia delle Entrate).

dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (*Market Comparison Approach*).

Il *Market Comparison Approach* (MCA), è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

In relazione ai beni in oggetto da stimare, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione del valore di mercato dell'immobile applicando il metodo del **Market Comparison Approach**.

STIMA SINTETICA PER METRO QUADRATO

Tale stima è basata sulla ricerca del più probabile prezzo unitario al metro quadrato, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto. Essa tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

A tal fine, la scrivente ha condotto un'accurata indagine sull'attuale valore di mercato di unità abitative, con caratteristiche accomunabili a quella in esame, presso alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni di Casapulla, nonché eseguendo ricerche accurate su siti web specializzati nel settore immobiliare, come www.immobiliare.it

- Immobil Group Casapulla, Via Nazionale Appia, 165/167;
- Agenzia Immobiliare Tecnocasa Casapulla, Via Nazionale Appia, 258;

- Euro immobiliare, Via Nazionale Appia, 380.

Le indagini condotte presso le agenzie immobiliari riferiscono, per **unità abitative**, valori di mercato compresi tra un minimo di **900,00 €/mq** ad un massimo di **1.500,00 €/mq**, per immobili simili a quelli oggetto di stima, e già oggetto di altre compravendite, ubicati nel Comune di Casapulla.

I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 1° semestre 2025 per il Comune di Casapulla, fascia/zona: centrale/centro storico. Tale visura, di seguito riportata in dettaglio, riporta valori di mercato compresi tra un minimo di **700,00 €/mq** ad un massimo di **1.050,00€/mq**.

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASAPULLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,1	3,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,4	2

Confrontando i valori monetari sopra descritti, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato d'uso e manutenzione in cui versa l'appartamento, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare un valore di mercato pari ad € 1.050,00.

Per quanto attiene il box auto e posto auto, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, non offre valori di mercato.

Ad ogni modo le indagini condotte presso le agenzie immobiliari e sui siti web specializzati,

hanno fornito per i posti auto scoperti un valore di mercato medio pari a 650,00 €/mq e per i box auto un valore di mercato medio pari a 1.000,00 €/mq, per cui si avrà:

LOTTO UNICO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento posto al secondo piano, sito in Casapulla (CE) alla via A. Diaz. N. 48.	€ 1.050,00	136,14 mq	€ 142.947,00

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Box auto al piano seminterrato, sito in Casapulla (CE) alla via A. Diaz. N. 48.	€ 1.000,00	17,52 mq	€ 17.520,00

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Posto auto scoperto al piano seminterrato, sito in Casapulla (CE) alla via A. Diaz. N. 48.	€ 600,00	11,00 mq	€ 7.150,00

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 167.617,00

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per acquisizione certificato A.P.E	€ 250,00
C2	Spese per regolarizzazione difformità catastale	€ 800,00
C3	Spese per regolarizzazione difformità edilizie	€ 4.032,00
C4	Spese per demolizione soppalco nel box auto	€ 750,00
C5	Spese condominiali insolute	€ 1.818,00
	TOTALE	€ 7.650,00

Per cui si avrà:

€ 167.617,00 (valore di mercato) - € 7.650,00 (Spese) = € 159.967,00

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

€ 159.967,00 - 10%= € 143.970,30

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un Appartamento al secondo piano con annesso box auto e posto auto

Valore dell'immobile pignorato

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 143.000,00

(centoquarantatremila,00)

*p) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA: Nel caso siano stati espropriati dei terreni, alla valutazione anche dei fabbricati che siano stati costruiti, abusivamente o meno, su di essi, specificando se tali fabbricati siano stati accatastati e descrivendo le loro caratteristiche insieme con quelle del terreno su cui sorgono secondo lo schema indicato sub d) ed i). Nel caso si tratti di espropriazione di quota indivisa, alla valutazione della sola quota (che dovrà essere anche indicata nel riepilogo sintetico di cui al punto d), secondo quanto di seguito specificato), e non dell'intero diritto (a meno che dalla somma di tutte le quote indivise dello stesso bene pignorate in danno di più esecutati si ottenga il risultato del pignoramento di tutto il diritto), tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisando, previa verifica della sua esatta misura, se la quota sia stata correttamente individuata nel pignoramento, anche per quello che riguarda la sua misura, nonchè se il bene risulti comodamente divisibile; alla identificazione, in caso di risposta affermativa a quest'ultimo quesito, ed alla valutazione delle porzioni che potrebbero essere separate in favore della procedura mediante divisione in natura. In particolare, ove la quota indivisa pignorata sia riferita ad un terreno, l'esperto avrà cura di predisporre sempre un progetto di frazionamento con la individuazione delle porzioni materiali corrispondenti alla misura delle quote di ciascuno dei contitolari del diritto e dovrà darne atto nel corpo della risposta al presente quesito, fermo restando che egli potrà procedere al frazionamento catastale solo previa specifica autorizzazione scritta del G.E. Nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa dovranno essere indicati anche i nominativi degli altri contitolari del diritto e la esatta misura della loro quota ideale sul tutto, previa verifica del loro titolo di acquisto attraverso la ricostruzione di tutti i trasferimenti relativi alle rispettive quote intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, nonchè della notifica nei loro confronti dell'avviso di cui all'art. 599 comma 2 c.p.c. e delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sulla quota di ciascuno dei comproprietari secondo quanto già precisato al punto f). La descrizione della quota da mettere in vendita dovrà avvenire nei seguenti termini, seguendo lo schema sintetico di cui al punto d) ed indicando sempre la tipologia del diritto reale espropriato : **LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : - quota indivisa di 1/2, di 1/3, ecc. della piena proprietà (o di altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ ecc. , mentre per le notizie relative alle quote degli altri comproprietari vale quanto già stabilito nell'ultima parte del punto f) ;***

Il bene in oggetto non rientra nel caso specifico quindi, in merito non vi è nulla da riferire.

*q) Alla predisposizione e completamento delle bozze di **ordinanza di vendita** (sia del modello di vendita delegata al professionista che di quello relativo alla vendita esperita di fronte al G.E., con la indicazione nell'epigrafe di ciascuna pagina anche del numero di ruolo della procedura espropriativa immobiliare) e di **decreto di trasferimento**, attraverso l'inserimento in ciascuna bozza dei dati identificativi della procedura (secondo quanto appena sopra chiarito) e dell'intero compendio pignorato eventualmente suddiviso in lotti, comprensivi dei confini e degli estremi catastali **come specificato nel prospetto sintetico sub d)**, nonchè del **modulo per il controllo della documentazione**, previa acquisizione dei relativi modelli su supporto informatico da scaricare via internet e previo controllo mediante un programma antivirus ed antispyware efficace ed aggiornato, dal seguente sito :*

*www.santamariacapuavetere.astagiudiziaria.com. Tali bozze, una volta completate, dovranno essere inserite **IN FORMATO WORD** (vale a dire in un file esclusivamente con estensione .doc, nella medesima versione dei modelli contenuti nella cartella per l'esperto e non in quella più aggiornata) **ma non in formato docx o ridotto winzip**, unicamente nel **supporto digitale** (cd-rom o dvd) contenente anche la relazione di stima ma separatamente da essa, mentre **solo** il modulo per il controllo della documentazione da ultimo menzionato dovrà essere compilato (**ma non a penna o a matita**), stampato e consegnato, una volta controllata secondo quanto prescritto al punto a) la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., **pure in forma cartacea, entro trenta giorni**, nonchè completato (**ma non a penna o a matita**) e stampato nella versione definitiva pure in un momento successivo, all'atto del deposito della relazione, allegato ad essa ma non inserito nel corpo della medesima, nelle parti eventualmente mancanti nella prima stesura provvisoria.*

4. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa li 02.03.2026

L'Esperto
dr. Arch. Barbara Apa