

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n. 70/2023
promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

rappresentata dalla mandataria
Cerved Credit Management S.p.A

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Emiliano VASSALLO

Custode Giudiziario: Avv. Francesco ISERNIA

Esperto Stimatore: Arch. Michele MAROTTA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Bene ubicato in
Cancello ed Arnone (CE)
Via Napoli n° 24

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di:

Unità immobiliare, ubicata nel Comune di Cancello ed Arnone (CE) alla via Napoli n. 24,
piano primo - C.F. **Foglio 14 – P.IIa 5128 – Sub 5 – Cat. A/2 – Piano 1°**

L'Esperto Stimatore
(dott. arch. Michele Marotta)



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it



INDICE

Premessa	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	2
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	3
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c	3
Quesito 1 “Identificare i diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento”	5
Quesito 2 “Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”	9
Quesito 3 “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”	17
Quesito 4 “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”	22
Quesito 5 “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”	23
Quesito 6 “Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico”	25
Quesito 7 “Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”	32
Quesito 8 “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”	34
Quesito 9 “Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”	37
Quesito 10 “Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”	37
Quesito 11 “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali Procedimenti in corso”	37
Quesito 12 “Procedere alla valutazione del bene”	38
Quesito 13 “Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”	47
Quesito 14 “Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio”	47
Elenco Allegati	49
SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA	51



PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Michele Marotta**, con studio professionale in Via Francesco Ricciardi, 22 - 81100 - Caserta (CE), iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Caserta al n° 1892, veniva nominato quale Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Emiliano Vassallo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Esecuzioni Immobiliari – Decreto e conferimento di nomina del 25.05.2023.

Con deposito telematico del verbale di giuramento del 26.05.2023, lo scrivente, accettava l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Preliminarmente si è proceduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito del modulo per il controllo della documentazione, con le prime indicazioni provvisorie; a seguito di tali verifiche non sono emerse particolari anomalie da segnalare.

Il giorno 18.07.2023 alle ore 10:00, lo scrivente tecnico, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Francesco Isernia, si recava presso il compendio pignorato sito in Canello ed Arnone (CE) alla via Napoli n. 24; alla presenza dei coniugi sigg. nella qualità di conduttori sine titolo, eseguiva una prima ricognizione del bene oggetto di pignoramento, contestualmente procedeva al rilievo geometrico e fotografico mirato alla esatta descrizione del cespite.

Il verbale di accesso viene allegato alla presente relazione di stima. (Cfr. All. 1)

Nel corso delle indagini si inoltravano richieste di accesso agli atti in modalità telematica presso:

- L'Ufficio Tecnico del Comune di Canello ed Arnone (CE), al fine di reperire le informazioni necessarie per il controllo della regolarità edilizia e urbanistica del bene staggito acquisendo esaustiva documentazione, come meglio specificato al quesito 6, in particolare:
 - Richiesta Documentazione Urbanistica.
 - Richiesta Documentazione Vincolo e Certificazione Usi Civici.
- L'Ufficio anagrafe del Comune di Empoli (FI), il certificato di residenza storico dell'esecutato.
- L'Ufficio anagrafe del Comune di Canello ed Arnone (CE), il certificato di stato civile e certificato di matrimonio dell'esecutato e il certificato di residenza storico degli occupanti del bene staggito.
- L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità immobiliare (estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, ispezioni ipotecarie).

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 2 di 51



- Regione Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste - Ufficio Usi Civici (Certificazione Usi Civici).

Termini consegna relazione di stima

Con Decreto di fissazione dell'udienza del 25.05.2023, il G.E. Emiliano Vassallo fissava la data del 09.11.2023 ore 10:30 per la comparizione delle parti e determinava il termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 3 di 51

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione - sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC - di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In merito al controllo della documentazione l'esperto precisa che:

- Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione risale sino all'atto notarile di compravendita a rogito del Dott. Siciliani Paolo, Notaio in Pisa del 27.02.2001 Numero di repertorio 471003/22169, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere il 13.03.2001 nn. 7290/6051.
- Tale certificazione, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, è stata depositata in data 05.04.2023 e, quindi, entro il termine di 120 giorni decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita, avvenuto in data 08.03.2023.

I dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Alla certificazione non risulta allegato l'estratto di mappa, né estratto storico degli immobili.

- Il creditore precedente, non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente esperto ha acquisito, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Empoli (FI) il **Certificato di Stato Civile**; presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cancellò ed Arnone (CE) il **Certificato di Matrimonio, Estratto per Riassunto dal Registro dell'Atto del Matrimonio**, in cui si evince che il sig. , risulta coniugato con la sig.ra , in virtù del matrimonio celebrato in

Nessuna annotazione a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA
Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it



In data 20.06.2023, entro i trenta giorni dall'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha provveduto al deposito telematico del "Modulo di controllo della documentazione NO ATTI AL G.E."

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 5 di 51

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

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

Il **diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Cancellò ed Arnone (CE)** alla via Napoli n. SNC, individuata catastalmente con i seguenti dati:

N.C.E.U. del Comune di Cancellò ed Arnone (CE) via Napoli n. SNC:

Foglio 14 – P.lla 5128 – Sub 5 - Cat. A/2 – Classe 3 - Consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 395,09.

Il **diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato, ovvero la piena proprietà del bene staggito in forza del titolo trascritto in proprio favore, ovvero:**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA
Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 6 di 51

- **Atto notarile pubblico di compravendita** Al debitore esecutato il cespite pignorato, è pervenuto per atto di compravendita del 27.02.2001 Numero di repertorio 471003/22169 Notaio SICILIANI PAOLO Sede Pisa, trascritto il 13.03.2001 nn. 7290/6051, da potere di CASERTA Codice fiscale
- **Originariamente il terreno di cui sopra (p.la 303) pervenne alla parte venditrice , in parte con atto di compravendita del 27.03.1995**, rep. n. 375.631 raccolta n. 17.454, registrato in Pisa il 18.04.1995 al n. 927, trascritto in S. Maria Capua Vetere il 30.03.1995 al n. 5.972 **a rogito del Notaio SICILIANI PAOLO Sede PISA**, ed **in parte con atto di compravendita del Notaio MARIA ROSARIA AMMIRATI di Arienzo (CE) del 30.09.1990**, rep. n. 5287 racc. n. 704, registrato in Caserta il 19.11.1990 al n. 6514 e trascritto in Santa Maria Capua Vetere il 12.11.1990 al n. 20273 particolare.

Il bene oggetto di pignoramento coincide con l'identificazione catastale.

L'esperto, ha estratto in modalità telematica dal sito dell'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale del cespite, da cui si evince che **esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e quanto riportato nel predetto documento catastale,** come meglio specificato al successivo quesito 3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 7 di 51



Ai fini di un esatta individuazione del cespite pignorato, viene riportata un immagine ottenuta mediante la **comparazione della foto satellitare** dell'intero fabbricato in cui è ubicato il bene e lo **stralcio della mappa catastale** acquisita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta.

Comune di Canello ed Arnone (CE) – Via Napoli n° 24



Figura 1 - Ortofoto Immagine satellitare
Localizzazione fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato
Foglio 14 – P.IIa 5128



Figura 2 - Stralcio Mappa Catastale
Localizzazione immobile pignorato
Foglio 14 – P.IIa 5128

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

In considerazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche del **bene pignorato**, esso rappresenta un **LOTTO UNICO per la vendita**, come di seguito individuato:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo civile al primo piano**, senza ascensore, facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra **sito nel Comune di Cancellò ed Arnone (CE) alla via Napoli n. 24**. L'appartamento è composto da ingresso-cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno, due camere, con superficie utile calpestabile di circa 81,00 mq, oltre a due balconi coperti su due lati, di cui uno parzialmente chiuso e adibito a spazio abitabile; **è distinto nel Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 14 – P.IIa 5128 – Sub 5 – Cat. A/2– Piano 1° - Classe 3 - Consistenza vani 4,5 - Sup. 131 m² - Tot. escluse aree scoperte 120 m² - Rendita Euro 395,09**; confina con distacco dalle p.IIe 5103 e 5402 a nord, con pianerottolo comune (sub 1) e appartamento (sub 4) a ovest, con distacco dalle p.IIe 254 e 255 a est, con strada comunale a sud.

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 9 di 51

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

Avendo stabilito, al quesito precedente che il bene oggetto di pignoramento rappresenta un lotto unico per la vendita, lo scrivente procede ad una dettagliata descrizione dello stesso, a mezzo di idonee planimetrie e opportuna documentazione fotografica. **(Cfr. All. 2)**

Il Lotto Unico è costituito dall'unità immobiliare al primo piano, sita nel Comune di Canello ed Arnone (CE) alla via Napoli n. 24, facente parte di un piccolo fabbricato residenziale che si estende per complessivi tre livelli fuori terra, con due appartamenti in ciascun piano.

L'accesso alla palazzina avviene tramite un cancello pedonale ed uno carrabile, situati lungo via Napoli al civico 24. Entrambi conducono al cortile interno che circonda l'intero edificio, fornendo l'ingresso al vano scala comune (sub 1 BCNC), che consente di raggiungere tutti gli appartamenti presenti nel fabbricato.

L'unità immobiliare confina con distacco dalle p.lle 5103 e 5402 a nord, con pianerottolo comune (sub 1) e appartamento (sub 4) a ovest, con distacco dalle p.lle 254 e 255 a est, con strada comunale a sud.

L'originaria a particella di terreno 5128 (ex 303), copriva una superficie totale di circa mq 933,00, di cui mq 483,00 destinati a suolo dove è stato edificato il fabbricato, la restante superficie era occupata da strada per ml 8,00 quale continuazione di via Napoli sul lato sud, e un'altra strada di ml 9,00 destinata a viale privato.

Il bene staggito, è situato in un contesto urbanizzato del Comune di Canello ed Arnone (CE), poco distante dal centro abitato, caratterizzato dalla presenza di abitazioni residenziali di diverse tipologie. Buona la presenza di attività commerciali e dei servizi pubblici principali come uffici postali, scuole, Municipio ecc.

L'immobile è composto complessivamente da sei unità abitative, un vano scala e un cortile comune.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in conglomerato cementizio armato, costituita da travi e pilastri in cemento armato e solai latero-cementizi; la copertura è a falde inclinate con tegole in laterizio.

Le schematizzazioni che seguono e i rilievi fotografici acquisiti di cui all'allegato 2, chiariscono meglio la definizione del cespite menzionato.

Rilievo geometrico e fotografico dello stato dei luoghi al 18.07.2023

Canello ed Arnone (CE) via Napoli n. 24 - **Foglio 14** - **P.Ila 5128** - **Sub 5** - **Piano 1°**



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

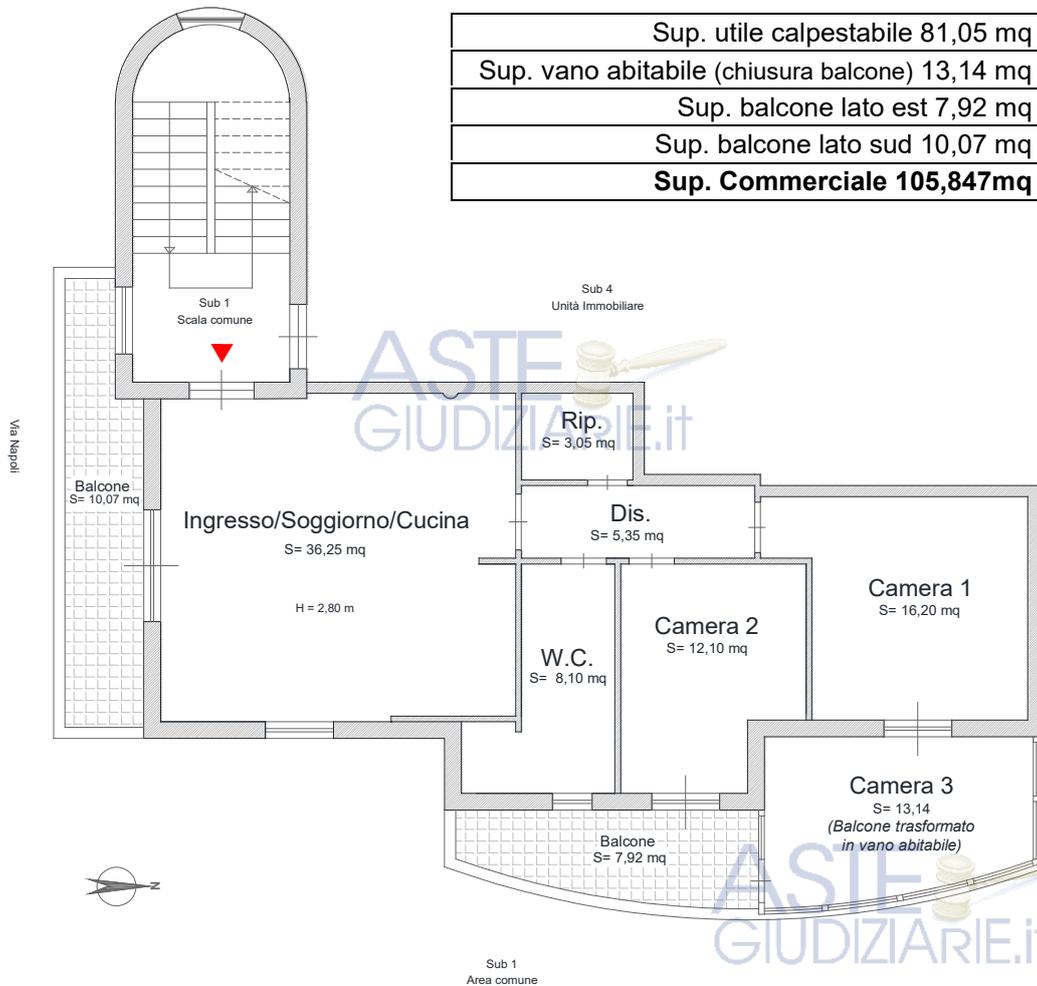
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

pag. 10 di 51



Planimetria dello stato dei luoghi

Cancello ed Arnone (CE) via Napoli n. 24 - Foglio 14 – P.Ila 5128 - Sub 5 – Piano 1°



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
 Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
 Pec: arch.michelemarotta@pec.it



L'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 14, P.Illa 5128, Sub 5 è ubicata al primo piano della palazzina, ed allo stato è composta da un ambiente living ingresso-soggiorno-cucina, un bagno, un ripostiglio adibito a cucinotto, un disimpegno, due camere da letto, oltre a due balconi coperti. In particolare, parte del balcone che prospetta sul cortile interno, è stata trasformato in uno spazio abitabile mediante l'installazione di una vetrata provvista di finestre a battente e scorrevoli, ottenendo di fatto, un terzo vano adibito a camera da letto, comunicante sia con la camera padronale che con la restante porzione del balcone.



Ingresso-Soggiorno-Cucina



Camera da letto 1



Disimpegno



Locale W.C.



Ripostiglio (cucinotto)



Balcone lato sud

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 12 di 51





Camera da letto

ASTE GIUDIZIARIE.it



Parte del balcone lato est trasformato in vano adibito a camera da letto



Balcone lato est, accesso al terzo vano adibito a camera da letto

L'appartamento nel complesso gode di una buona esposizione sui lati sud ed est; è dotato di un unico portoncino d'ingresso con serratura di sicurezza, l'altezza utile interna è di 2,80 metri.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con sistema di oscuramento a persiana. Il pavimento è in gres, le piastrelle utilizzate per i rivestimenti della cucina e dei bagni sono del tipo medio; le pareti interne e i soffitti tinteggiati nelle tonalità dei colori chiari ad eccezione delle pareti del locale igienico e della cucina, rivestite con mattonelle in ceramica. Sono presenti alcuni segni di degrado sui soffitti interni ed esterni dell'abitazione.

La dotazione impiantistica risulta essere standard, l'impianto elettrico e idrico-sanitario sono sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale esterna a gas e radiatori alle pareti.

Per quanto attiene la disposizione dei vani, ad eccezione del balcone trasformato in vano abitabile, l'unità immobiliare, nel suo complesso è funzionale giusta presenza di idonei disimpegni che rendono gli ambienti indipendenti.

Per quanto sopra esposto, si può affermare che **lo stato di conservazione, uso e manutenzione dell'unità immobiliare è discreto.**

Per il cespite pignorato non si rinviene documentazione relativa alle Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi del D.M. n. 37/08 e s.m.i. e all'art. 1 della legge 09.01.1991 n. 10.

I costi per dotare l'unità immobiliare di tali certificati si stimano in circa € 600,00 (seicento/00).

L'appartamento non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), i costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano in circa € 300,00 (trecento/00).

ASTE GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it



L'elaborato planimetrico (Figura 3 - dimostrazione grafica dei subalterni) definisce:

Il sub 1 che individua gli spazi condominiali, vano scala e area cortilizia, quale beni comuni non censibili (*non oggetto di pignoramento*).

Il sub 2 che individua l'unità immobiliare al piano terra (*non oggetto di pignoramento*).

Il sub 3 che individua l'unità immobiliare al piano terra (*non oggetto di pignoramento*).

Il sub 4 che individua l'unità immobiliare al piano primo (*non oggetto di pignoramento*).

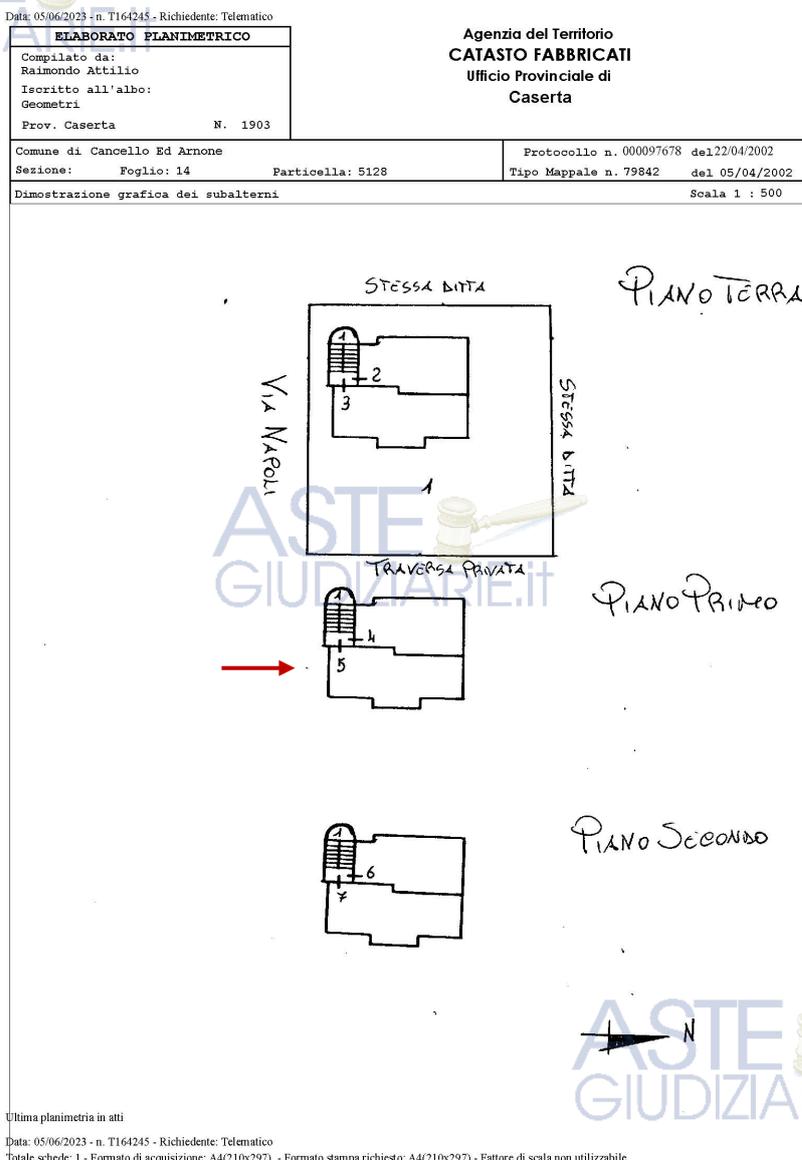
Il sub 5 che individua l'unità immobiliare al piano primo (oggetto di pignoramento).

Il sub 6 che individua l'unità immobiliare al piano secondo (*non oggetto di pignoramento*).

Il sub 7 che individua l'unità immobiliare al piano secondo (*non oggetto di pignoramento*).



Fig. 3 - Elaborato planimetrico



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta

Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553

Pec: arch.michelemarotta@pec.it



Di seguito di riporta il calcolo delle **superfici nette** (calpestabili) e **delle superfici commerciali** dei beni oggetto di pignoramento.

Per Superficie netta si intende l'ampiezza dei singoli vani di riferimento, quale area calpestabile ed esclusi i muri perimetrali e le tramezzature.



Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è uno degli strumenti necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Chiamata anche "*superficie commerciale vendibile*" (SCV), essa rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni.

Il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi, ossia:

- D.P.R. n. 138/98 - Allegato C;
- UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Per vani principali e accessori diretti

Unità abitativa esclusi balconi, terrazzi e pertinenze

si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore di 25 cm.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 mq;
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it



pag. 15 di 51



Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie

Cantine, soffitte e assimilate

Ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

I valori sopra indicati possono variare a seconda delle caratteristiche del bene in questione.

LOTTO UNICO			
N.C.E.U. Foglio 14 - P.III 5128 - Sub 5 - Piano 1°			
Via Napoli n° 24 - Cancellone ed Arnone (CE)			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFF. %	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<i>Ingresso/Soggiorno/Cucina</i>	36,25	100	36,25
<i>Disimpegno</i>	5,35	100	5,35
<i>Ripostiglio</i>	3,05	100	3,05
<i>Bagno</i>	8,10	100	8,10
<i>Camera 1</i>	16,20	100	16,20
<i>Camera 2</i>	12,10	100	12,10
<i>Sommano</i>	81,05	100	81,05

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Camera 3 (balcone adibito a camera)	13,14	50	6,57
Balcone 1 + Balcone 2	17,99	30	5,397
Pareti (interne/esterne/in comune)	12,83	100	12,83
Totale Superficie Commerciale			105,847

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 17 di 51



Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che il bene pignorato è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Canello ed Arnone (CE)** con i seguenti dati:

IMMOBILE PIGNORATO

N.C.E.U. del Comune di Canello ed Arnone (CE) via Napoli n. SNC:

Foglio 14 – P.IIa 5128 – Sub 5 – Cat. A/2 – Piano 1° - Classe 3 - Consistenza vani 4,5 - Sup. 131 m² - Tot. escluse aree scoperte 120 m² - Rendita Euro 395,09.

Sulla base delle visure storiche si riporta la storia catastale del cespite, la variazione che ha subito nel corso degli anni, sia relativamente all'immobile che agli intestatari catastali, fino a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento, precisando la p.IIa del terreno identificato al C.T. sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

Si riportano in allegato le visure catastali attuali e storiche effettuate e l'estratto di mappa catastale.

(Cfr. All. 3)

DATI CATASTALI E STORICI
Foglio 14 - Particella 5128 – Sub 5 – Cat. A/2 - Piano 1°

DATI IDENTIFICATIVI

Dal 22/04/2002 risulta identificato catastalmente come:

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE
Canello ed Arnone (CE)	14	5128	5	A/2	3	4,5	131 m ² escluso aree scoperte 120 m ²	395,09

COSTITUZIONE del 22/04/2002 Pratica n. 97678 in atti dal 22/04/2002 COSTITUZIONE (n. 1115.1/2002)

INDIRIZZO

Dal 22/04/2002 (immobile attuale)

Comune di Canello ed Arnone (CE)

Foglio 14 Particella 5128 Subalterno 5

Indirizzo: VIA NAPOLI n. SNC Piano 1

COSTITUZIONE del 22/04/2002 Pratica n. 97678 in atti dal 22/04/2002 COSTITUZIONE (n. 1115.1/2002)

DATI CLASSAMENTO

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal 22/04/2002 al 08/05/2002 (immobile attuale) risulta identificato catastalmente come:

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE
Cancello ed Arnone (CE)	14	5128	5	A/2	3	4,5	131 m ² escluso aree scoperte 120 m ²	395,09

COSTITUZIONE del 22/04/2002 Pratica n. 97678 in atti dal 22/04/2002 COSTITUZIONE (n. 1115.1/2002)

Dal 08/05/2002 (immobile attuale) risulta identificato catastalmente come:

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE
Cancello ed Arnone (CE)	14	5128	5	A/2	3	4,5	131 m ² escluso aree scoperte 120 m ²	395,09

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2002 Pratica n. 115081 in atti dal 08/05/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5325.1/2002)

DATI DI SUPERFICIE

Dal 09/11/2015 (immobile attuale) risulta identificato catastalmente come:

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE
Cancello ed Arnone (CE)	14	5128	5	A/2	3	4,5	131 m ² escluso aree scoperte 120 m ²	395,09

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/04/2002, prot. n. 000097678

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

Dal 22/04/2002

Comune di Cancello ed Arnone (CE)

Foglio 14 – P.Ila 5128 – Sub 5

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 22/04/2002 Pratica n. 97678 in atti dal 22/04/2002 COSTITUZIONE (n. 1115.1/2002)

TERRENO - N.C.T. Foglio 14 – P.Ila 5128

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 19 di 51

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fan parte il bene oggetto di esecuzione è distinta al N.C.T. del Comune di Cancellò ed Arnone (CE) al Foglio 14 - **P.IIa 5128** – Superficie **933 m²** - Qualità **Ente Urbano**.

Tale particella deriva dalla variazione geometrica della ex P.IIa 303 di 933 m². Difatti la variazione per Tipo Mappale del 05.04.2002 n. 79842 in atti dal 08.04.2002 (N. 1284.1/2002), ha costituito la P.IIa 5128 ed ha soppresso l'originaria P.IIa 303, contestualmente è stata inserita la sagoma del fabbricato nella mappa del Catasto Terreni.

L'originaria particella di terreno ubicata in località "Pagliarone" estesa per circa mq 933,00 di cui 483,00 di suolo e la restante superficie occupata da strada per ml 8,00 sul lato sud (continuazione via Napoli) ed altra strada di ml 9,00, era rappresentata nel N.C.T. del Comune di Cancellò ed Arnone (CE) al Foglio 14 – P.IIa 96 lettera "b", che ha assunto il definitivo di 303, in virtù di tipo di frazionamento n. 971 approvato dall'U.T.E. di Caserta il 24 settembre 1990.

Proprietà intestata fino al 30 ottobre 1990 ai germani

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali, e **non si riscontrano difformità**.

Si precisa che **non sono intervenute variazioni catastali dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento**.

Come accennato al quesito 1 si riscontrano difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti, nello specifico si evidenzia:

- una diversa distribuzione degli spazi interni della cucina e del locale w.c;
- ampliamento della superficie del balcone lato sud prospettante su via Napoli, con prolungamento dello stesso di circa 2,60 mq;
- la planimetria catastale in atti riporta una maggiore superficie del balcone curvo lato est;
- la porzione terminale del balcone curvo è stato trasformato in vano abitabile;
- l'altezza utile interna è di 2,80 metri rispetto all'altezza di 3,00 metri indicata nella planimetria in atti.

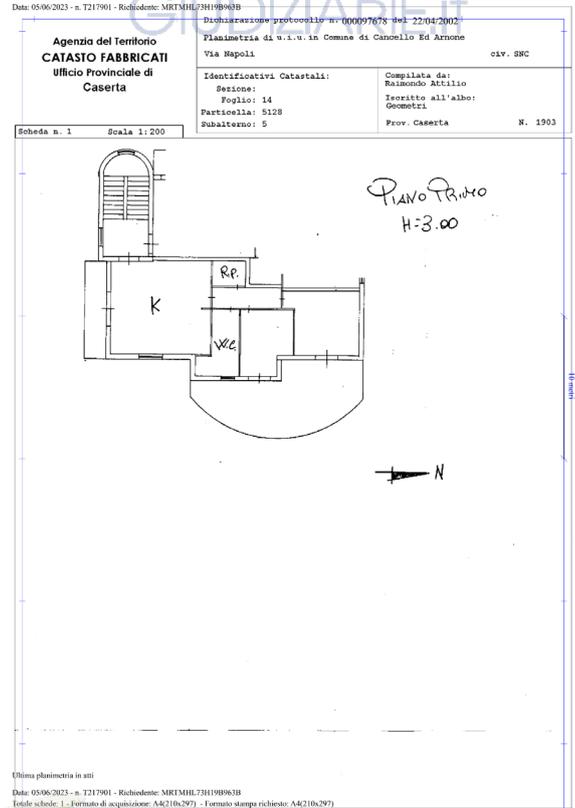
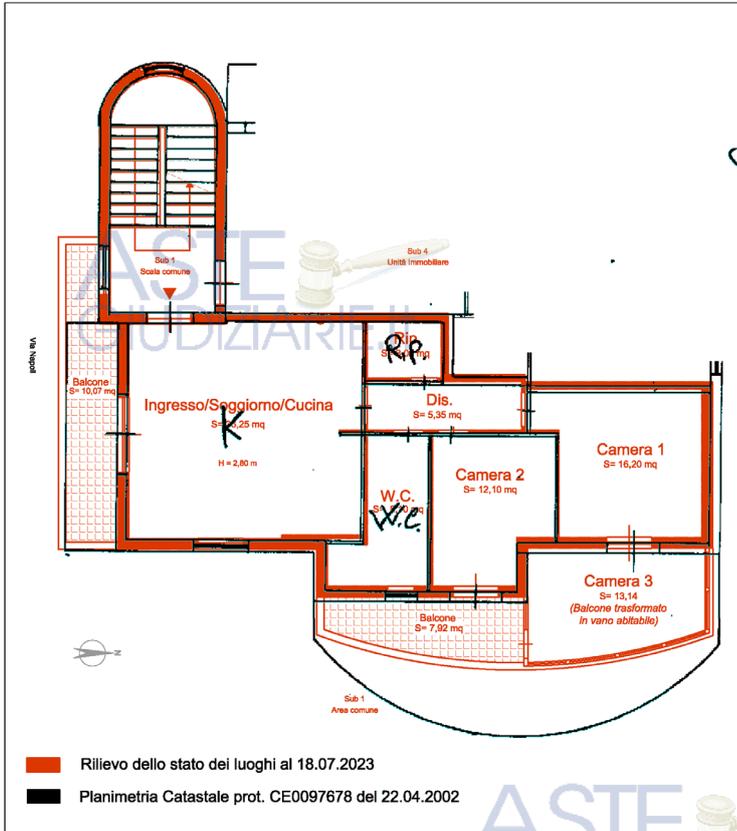
Si evidenzia che l'intero fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, non è correttamente rappresentato nella mappa catastale rilasciata dell'Agenzia dell'Entrate, poiché risulta traslato e ruotato di 90 gradi rispetto alla sua posizione reale (*si veda pag. 21*).

Per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si dovrà procedere all'aggiornamento della mappa catastale con rettifica della posizione del fabbricato procedura PREGEO e della planimetria catastale mediante la redazione di un documento DOCFA i cui costi, comprensivo di spese tecniche, ammontano a circa € 1.400,00 (millequattrocento/00).



Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale e individuazione delle difformità catastali
Pianta Piano Primo
 Foglio 14 - P.IIa 5128 - Sub 5

Planimetria Catastale in atti
Pianta Piano Primo
 Foglio 14 - P.IIa 5128 - Sub 5



C.F.- Foglio 14 - P.IIa 5128 – Il Fabbricato risulta traslato e ruotato di 90 gradi rispetto alla sua posizione reale



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
 Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
 Pec: arch.michelemarotta@pec.it



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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo civile al primo piano**, senza ascensore, facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra **sito nel Comune di Cannelo ed Arnone (CE) alla via Napoli n. 24**. L'appartamento è composto da ingresso-cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno, due camere, con superficie utile calpestabile di circa 81,00 mq, oltre a due balconi coperti su due lati, di cui uno parzialmente chiuso e adibito a spazio abitabile; **è distinto nel Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 14 – P.lla 5128 – Sub 5 – Cat. A/2– Piano 1°** - Classe 3 - Consistenza vani 4,5 - Sup. 131 m² - Tot. escluse aree scoperte 120 m² - Rendita Euro 395,09; confina con distacco dalle p.lle 5103 e 5402 a nord, con pianerottolo comune (sub 1) e appartamento (sub 4) a ovest, con distacco dalle p.lle 254 e 255 a est, con strada comunale a sud. Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni (vano scala e cortile comune), censito al C.F. al Foglio 14, P.lla 5128, Sub 1, Piano T-1-2. Nel fabbricato a cui appartiene il bene in questione, non risulta costituito un Condominio. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e dei balconi esterni; si dovrà procedere all'aggiornamento della mappa catastale, con rettifica della posizione del fabbricato procedura Pregeo e della planimetria catastale mediante la redazione di un documento Docfa; vi è Concessione Edilizia n. 41 del 14.03.1991, Pratica Edilizia n. 40 del 22.06.1995, Concessione Edilizia n. 58 del 30.10.1995, D.I.A. prot. n. 5691 del 04.07.2001 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa disposizione interna di alcune tramezzature, dell'altezza utile interna, modifiche strutturali del balcone lato sud e parziale chiusura del balcone lato est trasformato in vano abitabile. Nella valutazione economica del bene si è tenuto conto dei costi necessari per l'aggiornamento catastale e per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 62.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 22 di 51

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 23 di 51

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto sui beni pignorati**.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato e costituente il LOTTO UNICO della presente procedura espropriativa, intervenuto tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 20.03.2023 ai nn. 11205/8762 fino al passaggio di proprietà ultraventennale avvenuto in data 30.10.1990. (Cfr. All. 5)

Al debitore esecutato la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuta in forza di:

- **Atto notarile pubblico di compravendita del 27.02.2001** numero di repertorio 471003.22169 a rogito del Notaio Siciliani Paolo sede Pisa, trascritto il 13/03/2001 nn. 7290.6051, il **sig. acquistava dal sig. , l'immobile in corso di costruzione composto da sei appartamenti ad uso civile abitazione e situato sul terreno censito al Foglio 14, Particella 303**, di mq 993 (novecentonovantatre), R.D. lire 25.191 e R.A. lire 10.263, di cui mq 483 (quattrocentottantatre) di suolo edificabile e la restante porzione occupata da strada per ml 8 (otto) sul lato sud (continuazione di via Napoli) ed altra strada di larghezza di ml 9 (nove) e confina con proprietà fratelli ed aventi causa e proprietà od aventi causa, salvo se altri. **Il terreno di cui sopra (p.lla 303) pervenne alla parte venditrice , in parte con atto di compravendita del 27.03.1995**, rep. n. 375.631 raccolta n. 17.454, registrato in Pisa il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 24 di 51



18.04.1995 al n. 927, trascritto in S. Maria Capua Vetere il 30.03.1995 al n. 5.972 a rogito del Notaio Siciliani Paolo sede PISA, **ed in parte con atto di compravendita del 30.10.1990**, rep. n. 5287 racc. n. 704, registrato in Caserta il 19.11.1990 al n. 6514 e trascritto in Santa Maria Capua Vetere il 12.11.1990 al n. 20273 particolare, a rogito del Notaio Maria Rosaria Ammirati di Arienzo (CE).

"... che il fabbricato è in corso di costruzione in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Cancellò ed Arnone in data 14.03.1991 con il n. 41 e successiva concessione per l'esecuzione dei lavori n. 58/95 dell'anno 1995."

" Il prezzo corrispettivo della vendita è stato fra le parti contraenti di comune accordo convenuto e stabilito in complessive lire 150.000,000 (centocinquantamiloni)".

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 25 di 51

dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 26 di 51

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

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

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

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

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

Dalla certificazione rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Canello ed Arnone (CE) (**Cfr. All. 7**) è emerso che:

- Lo strumento urbanistico vigente, nel comune di Canello ed Arnone (CE), è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 18.03.2021 e pubblicato sul BURC n. 39 del 12.04.2021.
- Il terreno, su cui è ubicato il fabbricato distinto al catasto urbano (NCEU) di detto Comune al Foglio 14 Particella 5128 (ex 303), risulta avere la seguente destinazione urbanistica

Foglio	Mappale	%	Destinazioni Urbanistiche
14	5128	68	B2 - Residenziale di completamento

Foglio	Mappale	%	Vincoli e Fasce di Rispetto
14	5128	53	V4 - Area a vincolo elettrodotto

ALTRI VINCOLI

Il territorio del Comune di Canello ed Arnone è interessato dal Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (PSDA), approvato con DPCM del 21.11.2001 (G. U. del 19.02.02, n. 42) ed in particolare dalla variante al Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni per il Basso Volturno da Capua a mare (PSDA-bav), approvata con DPCM 10.120.2004 (G.U. del 4.02.2005, n. 28) e successivi varianti di aggiornamento delle mappe del Piano di Gestione del rischio di alluvioni (PGRA) e varianti di ripermimetrazione delle mappe del Piano Stralcio di Assetto idrogeologico (PSAI) - rischio idraulico dell'ex AdB regionale della Campania Centrale UoM Nord Occidentale.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Le norme di attuazione del PSDA-bav prescrivono che le nuove costruzioni consentite in tale area devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni previste per le tipologie edilizie e strutturali, di cui all'art. 16 delle suddette norme che di seguito si riportano:

Art. 16- Normativa tecnica per le costruzioni ricadenti in Fascia A ed in aree R

1. Tipologie edilizie

Per le nuove costruzioni ammesse ai sensi delle presenti norme nella fascia A e nelle aree R è fatto obbligo di osservare le seguenti prescrizioni tipologico-dimensionali e d'uso:

- a) la quota minima del primo livello utile a fini residenziali e/o produttivi, non deve essere inferiore a mt. 1,50 rispetto alla quota massima del piano di campagna a sistemazione di progetto eseguita; al di sotto di detto primo livello utile non possono essere previsti neppure ambienti di servizio o pertinenze tecniche di alcun tipo;
- b) in nessun caso la struttura da realizzarsi deve costituire ostacolo al deflusso o limitazione alla capacità d'invaso;
- c) il primo livello utile deve essere realizzato con solaio latero-cementizio o in travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato;
- d) eventuali serbatoi di carburanti per impianti di riscaldamento debbono essere a tenuta stagna ed ubicati all'esterno dei fabbricati;
- e) eventuali impianti di ascensori o elevatori debbono avere il motore collocato al di sopra del vano di corsa;
- f) le colonne fecali e le tubature di scarico verticale delle cucine debbono essere poste sotto traccia in adiacenza a pilastri o all'interno di elementi murari verticali della struttura portante degli edifici; è esclusa la possibilità di realizzare pozzetti (o altri impianti di decantazione per le acque di lavorazione) a cielo libero o comunque non a tenuta stagna al servizio di officine o impianti che utilizzino direttamente o indirettamente sostanze inquinanti;
- g) è vietato il deposito all'aperto di prodotti chimici o altri materiali inquinanti di qualunque genere, anche in contenitori fissi se non garantiscano la tenuta stagna e la resistenza agli urti.

2. Tipologie Strutturali

Per le nuove costruzioni ammesse, è fatto obbligo di osservare le seguenti prescrizioni per le strutture portanti:

- a) è fatto divieto di utilizzare strutture portanti costituite dai materiali deteriorabili a seguito di immersione prolungata in acqua;
- b) nelle strutture portanti in muratura debbono essere impiegate malte la cui durezza non venga pregiudicata da immersione prolungata in acqua; è fatto divieto di utilizzare al piano rialzato tramezzi o divisori in cartongesso e simili o realizzati con elementi gessosi, del tipo del clinker e similari;
- c) nelle strutture portanti in conglomerato cementizio armato occorre prevedere in sede di progetto e garantire attraverso manutenzione periodica documentata che ogni elemento dell'armatura in ferro risulti coperto da uno spessore di conglomerato cementizio non inferiore in alcun punto a 4,00 cm.;
- d) il proporzionamento delle strutture portanti deve essere effettuato tenendo conto anche di carichi orizzontali, statici e dinamici, ipotizzabili in rapporto ad eventi di esondazione da piena eccezionale.

Il terreno, su cui è ubicato il fabbricato distinto al catasto urbano (NCEU) di questo Comune al Foglio 14 Particella 5128 (ex 303), Sub. 2, non è interessato dai Vincoli Paesaggistico, di cui all'art.142 della Legge 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii., archeologici, architettonici, storici, alberghieri d'inalienabilità e d'indivisibilità, non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici o di altro livello.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente, ha richiesto all'U.T.C. del Comune di Canello ed Arnone (CE), **estrazione di copia di titoli edilizi** rilasciati al debitore esecutato, nonché, quelli in titolarità al precedente proprietario.

L'intero fabbricato di cui fa parte il bene staggito è stato realizzato in virtù di:

Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 7 lettere e) e c) Legge 23.12.1996 n. 662.

Pratica Edilizia del 04.07.2001 - Prot. N. 5691. (Cfr. All. 6)

Oggetto: "Opere interne e muro di recinzione".

Ubicazione dell'immobile: Canello ed Arnone (CE) Via Napoli.

Estremi catastali: Foglio 14 – Particella 303.

Committente:

Progettista e direttore dei lavori: Arch. Giuseppe Peluso.

Impresa Esecutrice dei lavori:

Concessione Edilizia n. 58 del 30.10.1995.

Oggetto: "Costruzione sopraelevazione fabbricato".

Committente: .

Che nel Registro delle concessioni per lavori edili e dei permessi di abitabilità e di agibilità dal 1995 al 1999 risulta rubricata: Concessione Edilizia n. 58 del 30/10/1995, rilasciata al sig. ad oggetto: Costruzione sopraelevazione fabbricato. (Cfr. All. 7)

Pratica Edilizia n. 40 del 22.06.1995.

Oggetto: "Costruzione fabbricato civile abitazione".

Parere favorevole della commissione edilizia comunale con verbale n. 299/1995.

Committente:

Progettista: Geom. Rimondo Attilio.

Pratica edilizia non in possesso dell'archivio del Comune di Canello ed Arnone (CE). (Cfr. All. 7)

Concessione Edilizia n. 41 del 14.03.1991 (pratica n. 8/91 del 20.02.1991 – Prot. N. 1049).

Oggetto: "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione". (Cfr. All. 7)

Ubicazione dell'immobile: Canello ed Arnone (CE) Via Napoli.

Estremi catastali: Foglio 14 – Particella 303 (ex 96/b).

Committente: nato a .

Progettista: Geom. Manzo Umberto.

RISPONDEZZA DEGLI IMMOBILI AI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Dalla documentazione in possesso dello scrivente, si evince che in origine, **C.E. n. 41 del 14.03.1991**, il fabbricato prevedeva solo due piani di elevazione, ovvero il piano terra e il piano primo. Successivamente il Comune di Canello ed Arnone rilasciava la **Pratica Edilizia n. 40 del 22.06.1995**, la **C.E. n. 58 del 30.10.1995** (*Costruzione sopraelevazione fabbricato*), fino alla più recente pratica edilizia **D.I.A. del**

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta

Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553

Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 29 di 51



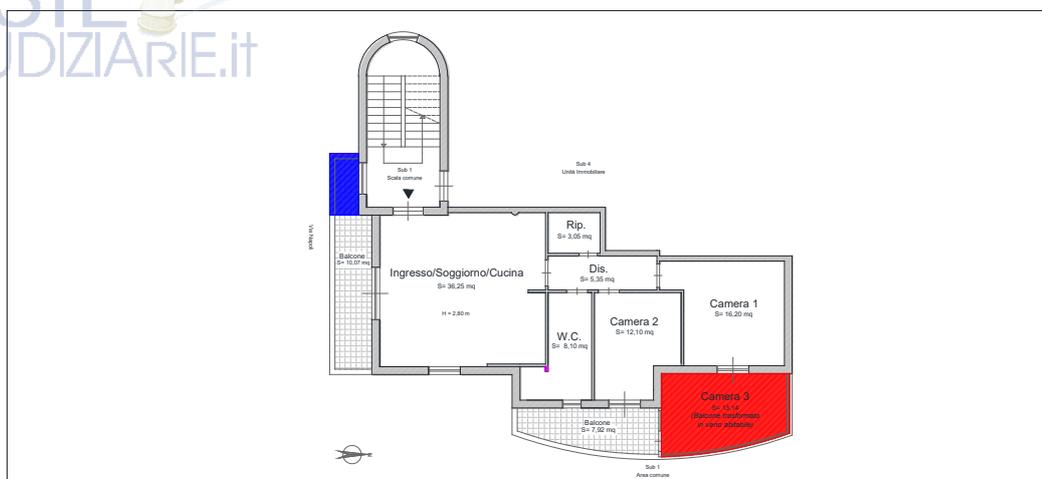
04.07.2001 prot. n. 5691, i cui grafici mostrano un fabbricato composto da tre piani in elevazione, il piano terra, il primo piano e il secondo piano.

Dal confronto degli elaborati grafici di cui alla D.I.A. del 04.07.2001 e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, **si evidenziano difformità urbanistico-edilizie (Cfr. All. 2)**, nello specifico:

- Modifica interna della tramezzatura non portante nel locale W.C.
- Modifiche esterne strutturali - Ampliamento della superficie del balcone lato sud prospettante su via Napoli, con prolungamento dello stesso di circa 2,60 mq.
- Parziale chiusura del balcone coperto lato est, trasformato in vano abitabile.
- L'altezza utile interna è pari a 2,80 m, rispetto all'altezza di 2,85 m indicata nei grafici di progetto.

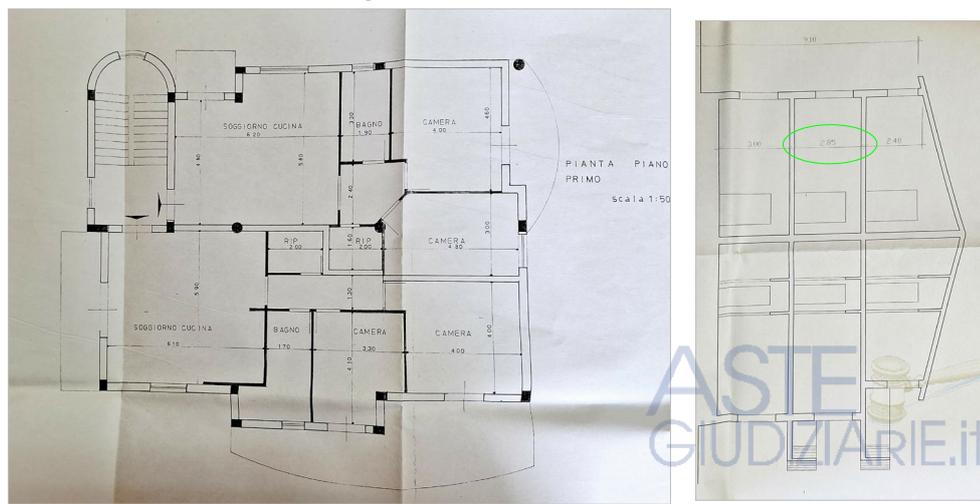
ASTE GIUDIZIARIE.it

Planimetria con individuazione delle difformità urbanistiche



- Modifica interna della tramezzatura non portante nel locale w.c.
- Modifiche esterne strutturali - Ampliamento della superficie del balcone lato sud prospettante su via Napoli, con prolungamento dello stesso di circa 2,60 mq.
- Parziale chiusura del balcone coperto lato est, trasformato in vano abitabile.
- L'altezza utile interna è pari a 2,80 m rispetto all'altezza di 2,85 m indicata nei grafici di progetto.

Stralcio grafici D.I.A. N. 5691 del 04.07.2001



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

È importante sottolineare che le modifiche apportate, ad eccezione dell'ampliamento volumetrico del balcone, non assentibile ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale, rientrano tra quelli subordinati al rilascio della **Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi art. 22 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/01.**

In particolare l'art. 22 comma 1 lett. a) stabilisce che:

1) Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti.

Inoltre l'art. 37 del D.P.R. 380/01, riguardante gli **Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità**, stabilisce quanto segue:

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

In sintesi, per ottenere la regolarizzazione delle opere abusive eseguite sul bene pignorato, occorre fare riferimento alle disposizioni dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, il cui requisito fondamentale è la **"doppia conformità"**; ciò implica che un'opera può essere regolarizzata soltanto se rispetta la normativa urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della richiesta di sanatoria.

Nel caso di specie, è importante sottolineare che il cespite pignorato, fa parte di un fabbricato che include altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento le quali potrebbero presentare altre irregolarità da sanare.

Dato che i titoli abilitativi edilizi sono stati rilasciati per l'intero fabbricato e non per le singole unità immobiliari, la verifica della doppia conformità risulta impraticabile per il bene oggetto della presente procedura.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto delle difformità urbanistico ed edilizie rilevate, nonché delle incertezze legate alla potenziale regolarizzazione di tali violazioni, unitamente gli oneri finanziari necessari per il ripristino dello stato originario del balcone convertito in uno spazio abitabile,

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 31 di 51

considerando altresì i relativi costi e spese tecniche professionali associati, **lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con una riduzione del valore di mercato del bene pari al 7%.**

Infine, si evidenzia che la ragione del credito (*contratto di mutuo fondiario Rep. 154980 del 27 maggio 2008*) è successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè la data del 2 ottobre 2003.

Non sono emesse ordinanze di demolizione per l'immobile.

Non risultano ulteriori richieste di titoli edilizi, né l'attivazione di procedimenti quali D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A. relativi al cespite pignorato.

Per il cespite pignorato, non si rinviene documentazione relativa al rilascio del Certificato di Abitabilità o Agibilità delle opere. Per l'ottenimento, però, sarà possibile, presentare all'U.T.C. del Comune di Cancellò ed Arnone (CE) la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) secondo la normale prassi, con una spesa stimata di circa € 600,00 (seicento/00).

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

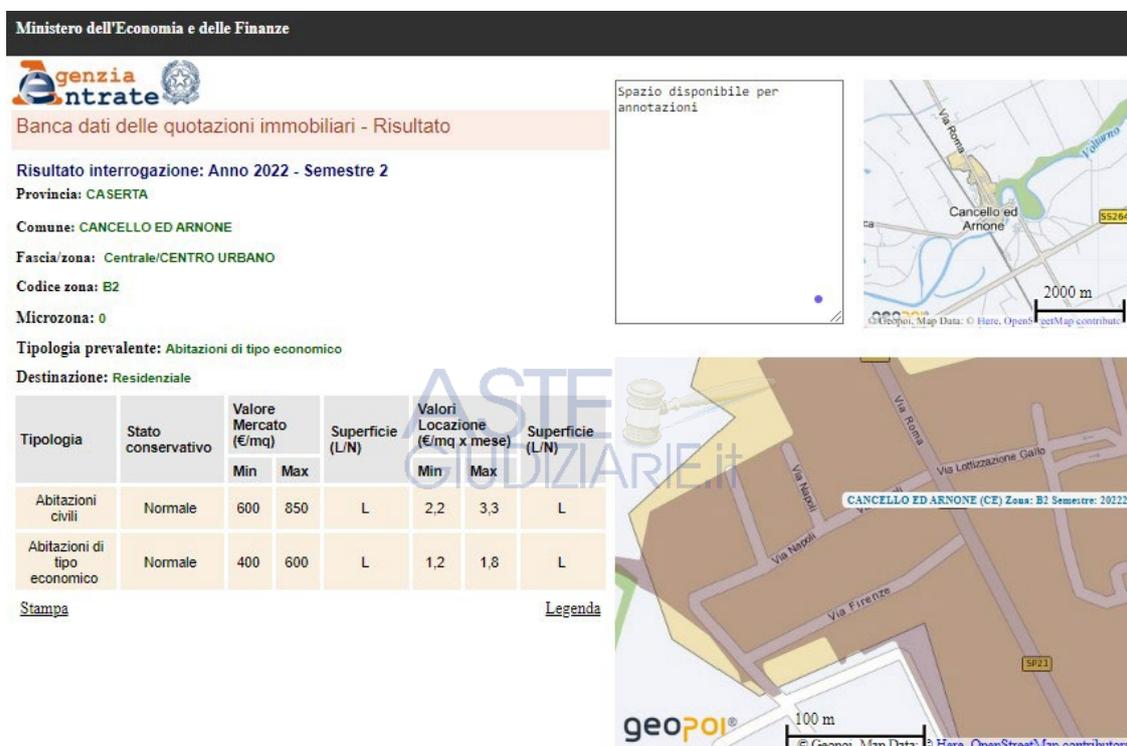
pag. 32 di 51

Lo scrivente Esperto Stimatore, in sede di accesso del 18.07.2023, ha constatato che il compendio pignorato risulta occupato e in uso dai coniugi il 1 e ed , entrambi residenti con il proprio nucleo familiare in **(Cfr. All. 9)**

Essendo il bene oggetto di stima occupato da soggetti terzi senza alcun titolo, si procederà alla quantificazione del **canone di locazione corrente** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'unità immobiliare pignorata e in secondo luogo si quantificherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione**.

Quantificazione del canone di locazione

Per la determinazione del canone mensile, sono stati considerati i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), riportati nella tabella seguente:



Nel caso in esame, considerando le discrete condizioni del bene sottoposto a pignoramento, adoteremo il valore medio compreso tra i 2,2 €/mq e i 3,3 €/mq x mese, determinando pertanto un valore unitario di **2,75 €/mq al mese**.

Quantificazione dell'Indennità di occupazione

Avendo calcolato la superficie commerciale pari a 105,847 mq, si avrà:

Can. Loc. = (CIm x Sup. Commerciale) = (2,75 €/mq mese x 105,847 mq) = **291,07 €/mese**

Considerato che l'occupazione senza titolo avviene nell'ambito di una procedura esecutiva di espropriazione immobiliare, si considera un canone di locazione determinato, ridotto di una aliquota pari al 10%, pertanto avremo:

Indennità di occupazione = 291,07 €/mese – 10% = 260,00 €/mese

Per tutto quanto sopra esposto, il valore più probabile dell'indennità di occupazione da richiedersi all'occupante è pari ad € 260,00 al mese (duecentosessanta/00), con un canone annuale (su dodici mensilità) di € 3.120,00 (tremilacentoveventi/00).

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

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

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

- a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene si evidenzia che:

- a. non risultano pendenti altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- b. non pendono procedimenti giudiziali civili relativi al medesimo bene pignorato;
- c. non c'è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;
- e. per il bene staggito non risulta costituito un condominio;
- f. non gravano atti impositivi di servitù sul compendio pignorato.

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

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non sono presenti altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

1) Iscrizioni ipotecarie;

Contratto di mutuo fondiario rep. 154980 – racc. 20100 del 27.05.2008 a rogito dell'avv. Enrico Matano, Notaio coadiutore del Notaio Mario Matano del Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, registrato a Santa Maria Capua Vetere il giorno 28.05.2008 al n. 4271, con cui **la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** oggi Siena NPL 2018 s.r.l. **concedeva al sig.**

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 35 di 51

un mutuo assistito da garanzia ipotecaria per € 150.000,00 della durata di 240 mesi, sull'immobile sito nel Comune di Cancellò ed Arnone (CE) alla via Napoli S.N.C. riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14 – P.IIa 5128 – Sub 5 – Piano 1° - Cat. A/2, Cl. 3, Vani 4,5, R.C. Euro 395,09.

2) Trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione di pignoramento immobiliare ai nn. 11205/8762 del 20.03.2023

Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Firenze, codice fiscale 80016650485, sede Firenze (FI), in data 25.02.2023 rep. 91578.

a favore:

SIENA NPL S.r.l. con sede in Roma (RM), C.F. 14535321005

relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro:

relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Cancellò ed Arnone (CE), distinto nel N.C.E.U. al:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 14 – P.IIa 5128 – Sub 5 – Cat. A/2 Abitazione di tipo civile – Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: Via Napoli n. SNC - Piano 1°

3) Difformità urbanistico-edilizie

I costi associati alle difformità urbanistico-edilizie rilevate, saranno detratti in misura del 7% nella determinazione del prezzo base d'asta, considerando che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

4) Difformità catastali

Per l'eliminazione delle difformità catastali, si dovrà procedere all'aggiornamento della mappa catastale con rettifica della posizione del fabbricato con procedura PREGEO e della planimetria catastale mediante la redazione di un documento DOCCA, i cui costi, comprensivo delle spese tecniche ammontano a circa € 1.400,00 (millequattrocento/00).

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, considerando che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.



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

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

Il bene pignorato, ubicato nel Comune di Cancellò ed Arnone (CE), non ricade su suolo demaniale e non risulta alcun provvedimento di declassamento.

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

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

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

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

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

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

Dall'ispezione cartacea, dall'indagine analitica degli atti consultati dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cancellò ed Arnone (CE) e da quella parallela all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, emerge che l'area su cui insiste il fabbricato, o meglio l'intero foglio di mappa, non risulta gravato da censo, livello ne uso civico. (Cfr. All. 7)

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Il cespite pignorato ricade all'interno di un fabbricato, non risulta costituito un Condominio e non risultano procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:
indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA STIMA DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ

Dal punto di vista dottrinario, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi. Ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali, in funzione:

- della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione;
- delle caratteristiche del bene;
- del periodo storico a cui tale valutazione deve essere calibrata.

Non esiste perciò l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori che dipendono dallo scopo che il giudizio di stima si prefigge.

Spetta al tecnico determinare quindi il valore di uno specifico aspetto economico del bene, in funzione delle condizioni al contorno e del contesto.

Dovendo effettuare la stima del bene all'attualità, è opportuno determinare solo il valore di mercato che corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico; esso si basa sul confronto del bene con i valori di mercato di altri beni analoghi.

Stabilito qual è l'aspetto economico del valore che si vuole determinare è necessario individuare, come secondo momento della valutazione, i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite.

In letteratura, i metodi di valutazione sono distinti in procedimenti sintetici-comparativi ed analitici.

STIMA SINTETICA COL METODO DEL CONFRONTO (MARKET COMPARISON APPROACH).

Procedimento di stima basato nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH).

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) Determinazione dei redditi da capitalizzare.
- b) Determinazione del tasso di capitalizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA
Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it



c) Operazioni di capitalizzazione.

STIMA CON PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE (COST APPROACH).

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

Tra le varie metodologie di stima per la determinazione del valore di mercato dei beni, in considerazione dell'ubicazione e della tipologia dei cespiti, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire un solo metodo di stima, ovvero:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (MARKET APPROACH)

Si determinerà il valore di mercato secondo il metodo di stima sintetico-comparativo o della comparazione diretta (*Market Approach*); esso consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di reperimento può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (spesso a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

Al fine di individuare il valore di mercato dei beni lo scrivente non solo ha effettuato un'accurata ricerca per ricavare i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di Cancellò ed Arnone, ma ha anche considerato tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile, tenendo conto dei fattori relativi alla localizzazione, alla tipologia, allo stato di manutenzione, alla vetustà ecc.

Si individuano quindi in sequenza: la superficie commerciale dei cespiti, i coefficienti correttivi, i riferimenti di mercati in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche, le stime finali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 40 di 51



SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO UNICO	
N.C.E.U. Foglio 14 - P.IIa 5128 - Sub. 5 - Piano 1° Via Napoli n° 24 - Cancellò ed Arnone (CE)	
DESCRIZIONE Immobile Cat. A/2	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
F. 14 - P.IIa 5128 - Sub 5 - Piano 1°	105,847

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEGLI IMMOBILI

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che possono influenzare il valore di mercato di un bene immobile, sono così, brevemente, sintetizzate:

- Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, disponibilità, a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento.
- Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.
- Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche di manutenzione della specifica unità immobiliare, dimensioni e forma delle aperture nei vani, distribuzione dei vani e funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, destinazione dei vani.
- Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato; di seguito sono individuati i coefficienti correttivi più significativi per gli immobili oggetto di stima.

Caratteristiche di localizzazione

Il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza possono variare tra:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
Migliore	1,00
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche di posizione

In tale caso si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento e quello di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
Sud	1,00
Sud-Est	1,00
Sud-Ovest	1,00
Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-Est	0,93
Nord-Ovest	0,93
Nord	0,90

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

EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANO	COEFFICIENTE
Terra/Rialzato	0,90
Primo	0,95

Caratteristiche tipologiche

Coefficiente di vetust :

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1,00
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85
Oltre 100	0,80

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

TECNICA COSTRUTTIVA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1,00
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,90
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0,85
Tecnica costruttiva del tutto superata e finiture assenti	0,70

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it



Coefficiente di manutenzione:

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE
Ottimo	1,00
Discreto	0,95
Buono	0,90
Sufficiente	0,80
Insufficiente	0,70

Coefficiente di forma dei vani:

Questo coefficiente si introduce per tener conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore pari a 1,00, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore fino ad un minimo di 0,70.

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
Regolare (quadrata o rettangolare)	1,00
Irregolare	0,70

Coefficiente di funzionalità:

Tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI	COEFFICIENTE
Funzionale	1,00
poco razionale	0,80

Coefficiente legato alla presenza di impianti:

Il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti:

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
Sufficiente	1,00
Insufficiente	0,80

Caratteristiche di tipo produttivo

Coefficiente di destinazione:

Prende in considerazione il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

SFRUTTAMENTO DEL FABBRICATO IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Adeguato	1,00
Buono	0,95
Parziale	0,90

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Insufficiente	0,80
Inadeguato	0,70

Calcolo dei coefficienti correttivi

COEFFICIENTE	Piano 1° - Sub 5
Localizzazione	0,95
Orientamento	1,00
Quota	0,95
Vetustà	0,95
Tecnica costr.	1,00
Manutenzione	0,95
Forma vani	1,00
Funzionalità	1,00
Impianti	1,00
Destinazione	0,95
Risultato/10	0,975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo del valore del bene medio di riferimento €/mq

Allo scopo di assumere, per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultati, relativamente ai prezzi dei beni immobili, i prezzi medi rilevati attraverso indagini di mercato svolte presso **Agenzie Immobiliari della zona, riviste specializzate e siti web**, per immobili aventi le stesse caratteristiche, ricadenti nella stessa zona.

Nel Comune di Canello ed Arnone (CE), le offerte di vendita per immobili aventi caratteristiche simili, oscillano da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 850,00 (Quotazione OMI 02/2022).

È stata condotta un'ulteriore valutazione attraverso la ricerca dei prezzi di vendita effettivamente realizzati nella zona, utilizzando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare. Questa fonte fornisce i valori minimi e massimi per le abitazioni in edifici di fascia media nella zona considerata, con un valore minimo di €/mq 467,00 e un valore massimo di €/mq 779,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate - 2° Semestre 2022

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CANCELLO ED ARNONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	850	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,2	1,8	L

Stampa

Legenda

Quotazioni Borsino Immobiliare luglio 2023

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville | Quotazioni Uffici & Negozi | Quotazioni Box & Posti auto | Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 607	Valore medio Euro 803	Valore massimo Euro 1.000	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 467	Valore medio Euro 623	Valore massimo Euro 779	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 411	Valore medio Euro 523	Valore massimo Euro 634	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona? Collabora con noi

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate
 A partire da 110 €

procedi

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
 Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
 Pec: arch.michelemarotta@pec.it



Quotazioni Agenzie Immobiliari annualità 2023

Andamento dei prezzi degli immobili a Canello ed Arnone

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Canello ed Arnone, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 639 al metro quadro**, con una **diminuzione del 1,08% rispetto a Agosto 2022** (646 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Canello ed Arnone ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di **€ 906 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 571 al metro quadro.

In riferimento alle osservazioni del mercato, si ottiene:

- Valore medio dei Quotazioni OMI Ag. Entrate €/mq 725,00
- Valore medio dei beni di riferimento Borsino Immobiliare €/mq 623,00
- Valore medio dei beni di riferimento Immobiliare.it €/mq 639,00

Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato, dell'accessibilità, dei servizi, degli accessori, si ritiene congruo assumere un prezzo unitario per il bene oggetto di valutazione pari ad **€ 750,00 al mq**

Descrizione Immobile Cat. A/2	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore €/mq	Il più Probabile Valore di Mercato €
Sub 5 Piano Primo	105,847	0,975	750,00	77.400,62

Il valore totale del bene è pari ad **€ 77.400,62**

Al suddetto valore verranno detratti i seguenti costi per regolarizzare il Lotto Unico.

VALORE DEL LOTTO UNICO REGOLARIZZATO

Il più probabile valore di mercato del Lotto Unico	€ 77.400,62
Difformità Urbanistico-Edilizie - Decurtazione del 7%	€ 71.982,58
Regolarizzazione Catastale – PREGEO e DOCFA	- € 1.400,00
Stato d'uso e manutenzione – Adeguamento impianti alla normativa vigente, Ape e Agibilità	- € 1.500,00
Il più probabile valore di mercato del Lotto Unico allo stato attuale	€ 69.082,58
Per la vendita del LOTTO UNICO, in considerazione di eventuali vizi e difetti occulti, si propone un prezzo a base d'asta che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, applicando una <u>riduzione al valore pari al 10%</u> .	€ 62.174,32
Valore del LOTTO UNICO	€ 62.200,00

Il prezzo a base d'asta per la vendita del LOTTO UNICO è pari a

€ 62.200,00

(sessantaduemiladuecento/00)

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

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

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

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

Per il procedimento di esecuzione immobiliare di cui al presente elaborato peritale, **non costituisce caso di quota indivisa**, in quanto il pignoramento investe la piena proprietà dell'immobile in capo al debitore esecutato.

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta

Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553

Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 47 di 51

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

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

Lo scrivente esperto ha acquisito, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Empoli (FI) e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canello ed Arnone (CE), la seguente documentazione:

Dal **Certificato di Residenza Storico** dell'esecutato, si evince che alla data del pignoramento e all'attualità il sig. risulta essere residente nel Comune di Empoli (FI) alla via del Donatore n. 6 - Scala

D. (Cfr. All. 8)

Dal **Certificato di Stato Civile e di Matrimonio, Estratto per Riassunto dal Registro dell'Atto del**

Matrimonio, si evince che il sig. ,

risulta coniugato con la sig.ra , in virtù

del matrimonio celebrato in . (Cfr. All. 8)

Nessuna annotazione a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 48 di 51



ELENCO ALLEGATI

AII. 1 – VERBALE DI ACCESSO IN CANCELLO ED ARNONE (CE)

- 18.07.2023

AII. 2 – ELABORATI GRAFICI

- *Planimetria generale dello stato dei luoghi (Piano 1°).*
- *Planimetria con individuazione delle difformità urbanistiche (Piano 1°).*
- *Planimetria con individuazione delle difformità catastali (Piano 1°).*

AII. 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- *Visura attuale per soggetto.*
- *Elenco immobili.*
- *Visura storica C.T. P.IIa 303 e P.IIa 5128.*
- *Visura storica immobile N.C.E.U. Foglio 14 – P.IIa 5128 - Sub 5.*
- *Visura storica N.C.E.U. Foglio 14 – P.IIa 5128 - Sub. 1(B.C.N.C.)*
- *Elaborato planimetrico con individuazione del bene.*
- *Planimetria Catastale – N.C.E.U. Foglio 14 – P.IIa 5128 – Sub 5.*
- *Estratto di Mappa Catastale – N.C.E.U. Foglio 14 – P.IIa 5128.*

AII. 4 – ISPEZIONI IPOTECARIE

AII. 5 – TITOLI DI PROPRIETÀ

- *Atto di compravendita del 27.02.2001 a rogito Notaio Siciliani Paolo sede Pisa (PI).*
- *Atto di compravendita del 30.10.1990 a rogito Notaio Maria Rosaria Ammirati di Arienzo (CE).*

AII. 6 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA

- *Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 7 lettere e) e c) Legge 23.12.1996 n. 662. Pratica Edilizia del 04.07.2001 - Prot. N. 5691.
Oggetto: "Opere interne e muro di recinzione".*
- *Concessione Edilizia n. 41 del 14.03.1991 (pratica n. 8/91 del 20.02.1991 – Prot. N. 1049)
Oggetto: "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione".*

AII. 7 – ATTESTAZIONE COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE E CERTIFICAZIONE USI CIVICI REGIONE CAMPANIA

AII. 8 – CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA, STATO CIVILE, ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

AII. 9 – CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI DEL BENE PIGNORATO

AII. 10 – ISTANZA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI ESPERTO STIMATORE NRGE 70/2023

AII. 11 – RICEVUTA DI TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 49 di 51



Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto, si resta a completa disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o delucidazioni.

Caserta, li 06.10.2023



L'Esperto Stimatore
(dott. arch. Michele Marotta)



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 - 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it



pag. 50 di 51



SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo civile al primo piano**, senza ascensore, facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra **sito nel Comune di Canello ed Arnone (CE) alla via Napoli n. 24**. L'appartamento è composto da ingresso-cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno, due camere, con superficie utile calpestabile di circa 81,00 mq, oltre a due balconi coperti su due lati, di cui uno parzialmente chiuso e adibito a spazio abitabile; **è distinto nel Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 14 – P.Illa 5128 – Sub 5 – Cat. A/2– Piano 1° - Classe 3 - Consistenza vani 4,5 - Sup. 131 m² - Tot. escluse aree scoperte 120 m² - Rendita Euro 395,09**; confina con distacco dalle p.Ille 5103 e 5402 a nord, con pianerottolo comune (sub 1) e appartamento (sub 4) a ovest, con distacco dalle p.Ille 254 e 255 a est, con strada comunale a sud. Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni (vano scala e cortile comune), censito al C.F. al Foglio 14, P.Illa 5128, Sub 1, Piano T-1-2. Nel fabbricato a cui appartiene il bene in questione, non risulta costituito un Condominio. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e dei balconi esterni; si dovrà procedere all'aggiornamento della mappa catastale, con rettifica della posizione del fabbricato procedura Pregeo e della planimetria catastale mediante la redazione di un documento Docfa; vi è Concessione Edilizia n. 41 del 14.03.1991, Pratica Edilizia n. 40 del 22.06.1995, Concessione Edilizia n. 58 del 30.10.1995, D.I.A. prot. n. 5691 del 04.07.2001 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa disposizione interna di alcune tramezzature, dell'altezza utile interna, modifiche strutturali del balcone lato sud e parziale chiusura del balcone lato est trasformato in vano abitabile. Nella valutazione economica del bene si è tenuto conto dei costi necessari per l'aggiornamento catastale e per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 62.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 51 di 51

