

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n°73/2023 R.G.E.

| | |
|-------------------------------|---|
| Creditore Procedente | PRISMA SPV S.r.l. |
| Esecutato | Sig.ra XXXXXXXX |
| Ubicazione immobili pignorati | Via Leonardo Santorio Vico III n°34 Casagiove (Ce) |
| Giudice dell'Esecuzione | Dott.ssa Giuseppina Vecchione |
| Esperto Stimatore | arch. Gennaro Ambrosino |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Giuseppina Vecchione



1. Premessa

Il sottoscritto arch. **Gennaro Ambrosino**, con studio tecnico in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla Via Matarazzo n°13, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n°2167 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere (Ce), **relaziona quanto segue.**

Premesso:

- **Che** con atto del Notaio Andrea Ganelli di Torino in data 19.10.2020, rep. n.19430, registrato a Torino in data 19.10.2010 al n.6755 serie IT, le banche: Unicredit Banca S.p.A., Unicredit Banca di Roma S.p.A., Unicredit corporate Banking S.p.A., Banco di Sicilia S.p.A., Unicredit Family Financing Bank S.p.A., Unicredit Private Banking S.p.A., Unicredit Bancassurance Management & Administration s.c.r.l. sono state fuse per incorporazione in Unicredit S.p.A. con Sede Sociale in Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma e Direzione Generale in Piazza Cordusio - 20123 Milano Capitale Sociale € 9.648.790.961,50 interamente versato - Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario Unicredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 02008.1 - Cod. ABI 02008.1 - iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, C.F. e P.IVA n°00348170101 - Aderente al fondo Interbancario di Tutela dei Depositi;
- **Che** nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione PRISMA SPV S.r.l. è divenuta titolare, con efficacia a decorrere dall'11.10.2019, di un portafoglio di crediti acquistati pro-soluto da Unicredit S.p.A. (C.F. e P.IVA n°00348170101), che sono sorti nel periodo intercorrente tra il 1973 ed il 2017 e derivanti da contratti di mutuo, di finanziamento e da scoperti di conto corrente concessi a persone fisiche ed i cui debitori sono stati classificati "a sofferenza" ai sensi della Circolare della Banca d'Italia n°272/2008 (Matrice dei Conti) e segnalati in "Centrale dei Rischi" ai sensi della Circolare della Banca d'Italia n°139/1991 (i "Crediti"), come risultanti da apposita lista in cui è indicato, con riferimento a ciascun debitore ceduto, il codice identificativo del rapporto da cui ha avuto origine uno o più dei crediti vantati dai Cedenti nei confronti del relativo debitore ceduto;

- **Che** tra i crediti oggetto di cessione è ricompreso anche quello portato dal contratto di mutuo ipotecario a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, rep. n°99513, racc. n°38235, munito di formula esecutiva in data 25.09.2017, con cui veniva concessa la somma di € 120.000,00 (centoventimila) a favore dei signori XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) e XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX);
- **Che** PRISMA SPV S.R.L., ha conferito a DoValue S.p.A., giusto atto a rogito del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, rep. n°303088 - racc. n°34865, registrato a Pordenone il 17.10.2019, ampia procura per l'amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei Crediti nonché all'eventuale escussione delle garanzie accessorie, di qualunque tipologia o natura, che assistano tali Crediti, ovvero, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, rinunce, estinzioni parziali o totali ed eleggere domicilio ai predetti fini per conto di essa mandante;
- **Che** pertanto l'attuale titolare del credito per cui si procede è la PRISMA SPV S.R.L. che agisce per il tramite della procuratrice speciale DOVALUE S.P.A.;
- **Che** Unicredit Banca S.p.A., in data 21.02.2008 stipulava contratto di mutuo ipotecario a rogito del Notaio Giordana Francesca Parisi di Carinola (Ce), rep. n°1962, racc. n°693, munito di formula esecutiva in data 19.05.2016, con cui veniva concessa la somma di € 100.000,00 (centomila/00) a favore del sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX);
- **Che** il credito era assistito da garanzia ipotecaria accesa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta per la somma complessiva di € 150.000,00 sull'immobile sito nel Comune di Casagiove (Ce) alla Via Leonardo Santorio n°30 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 7 P.Illa 1114 Sub 5 Cat. A/4 Classe 5 Vani 2,5 R.C. € 154,94;
- **Che** in data 23.10.2010 decedeva in XXXXXXXX il sig. XXXXXXXX;
- **Che** con testamento del 27.03.2011, trascritto il 14.04.2011 presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta ai nn.10388 di reg. generale e 9068 di reg. particolare, veniva disposta la titolarità dell'immobile sito in Casagiove (Ce) alla

Via Leonardo Santorio n°30 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 7 P.lla 1114 Sub 5 Cat. A/4 Classe 5 Vani 2,5 R.C. € 154,94 in capo alla sig.ra XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) che acquisiva la piena proprietà dello stesso;

- **Che** in data 14.08.2020, ad istanza della PRISMA SPV S.R.L., veniva depositato dinanzi al Tribunale di Napoli Nord - R.G. 2182/2020 - istanza per la nomina di un Curatore dell'eredità giacente di XXXXXXXX, atteso che nessuno dei chiamati all'eredità aveva manifestato la volontà di accettare l'eredità nonché per le seguenti considerazioni in diritto:

A. la sig.ra XXXXXXXX, aveva acquistato la staggita quota di proprietà dell'immobile concesso a garanzia del mutuo per successione mortis causa ex lege e che dell'accettazione dell'eredità non risultava trascrizione nei pubblici registri, dai quali emergeva soltanto la trascrizione della denuncia di successione di XXXXXXXX (trascrizione n°40678/30859 RG/RP del 09.11.2012);

B. in linea con l'insegnamento della Suprema Corte, la denuncia di successione, pur se trascritta, non vale quale accettazione tacita dell'eredità né come tale vale il pagamento della relativa imposta, trattandosi di adempimenti di contenuto prevalentemente fiscale, che non denotano in maniera univoca la volontà di accettare l'eredità;

C. la trascrizione dell'accettazione dell'eredità - che importa acquisto dei diritti enunciati nell'art.2643, nn.1, 2 e 4, c.c. - prescritta ai fini della continuità delle trascrizioni ex art.2648 c.c. è presupposto indefettibile per disporre la vendita forzata dell'immobile concesso a garanzia del mutuo e tutelare così le ragioni di credito della Banca.

- **Che** con provvedimento del 12-16.07.2021 il Tribunale di Napoli Nord, a definizione del procedimento intrapreso dalla PRISMA SPV S.r.l., condividendo quanto evidenziato dal curatore Avv. XXXXXXXX, rilevava che la sig.ra XXXXXXXX aveva tacitamente accettato l'eredità, ai sensi dell'art.476 c.c., come erede testamentario a fronte della voltura catastale dell'immobile a lei devoluto e sito in Casagiove (Ce);

- **Che** in data 11.04.2022, il presente provvedimento veniva trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Caserta al n°13848 di Reg. generale ed al n°10892 di Reg. particolare;
- **Che** in data 28.12.2023, ad istanza della PRISMA SPV S.r.l., veniva notificato alla sig.ra XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) contratto di mutuo fondiario del 21.02.2008 (rep. 1962 / racc. 693), munito della formula esecutiva apposta il 19.05.2016, in uno all'atto di precetto con il quale veniva intimato il pagamento della complessiva somma di 108.843,77 €;
- **Che** decorso il termine di cui all'art.482 c.p.c.;

Tanto premesso, la PRISMA SPV S.r.l., Creditore Procedente, ha sottoposto a pignoramento, notificato all'esecutato in data 23.02.2023 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24.04.2023 (R.G. 16099 - R.P. 12734), il seguente immobile:

- **Piena proprietà dell'immobile sito in Casagiove (Ce) alla Via Leonardo Santorio n°30, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.IIa 1114 Sub 5 Cat. A/4, Classe 5, Vani 2,5, R.C. Euro 154,94, di proprietà della sig.ra XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX. Il pignoramento si estende a tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori.**

Il Giudice dell'Esecuzione, in data 28.02.2024, ha assegnato allo scrivente l'incarico peritale in parola. La perizia è stata consegnata 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 19.09.2024.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, letto accuratamente tutti gli atti in suo possesso, sia cartacei che digitali, ha presentato il Modulo Controllo Documentazione inserendo la dicitura NO ATTI AL G.E..

Successivamente, insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, ha concordato la data in cui effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. In seguito il Custode Giudiziario ha provveduto a comunicare con raccomandata A/R all'esecutato, sig.ra Giaccio Iolanda, la data stabilita.

Il giorno 26.03.2024, il sottoscritto unitamente al Custode Giudiziario si è presentato sul posto e dopo aver appurato l'assenza dell'esecutato, e l'impossibilità di accedere all'immobile pignorato, si è stabilito di eseguire un secondo sopralluogo con l'ausilio di un fabbro per il giorno 17.04.2024.

In tale giorno, in presenza del Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX e del fabbro, il sottoscritto ha eseguito un accurato rilievo fotografico e metrico del cespite oggetto di pignoramento, come da verbale redatto a chiusura delle operazioni peritali.

In seguito ha provveduto a reperire tutta la documentazione (allegata) necessaria per poter espletare il mandato conferitogli attraverso diversi accessi agli uffici competenti.

Infine, per poter definire il corretto valore di mercato dell'immobile pignorato ha effettuato un'approfondita indagine di mercato con la collaborazione delle più importanti Agenzie Immobiliari del Comune interessato.

3. Quesiti posti dal G.E. e relative risposte

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 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 **"differmità 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 differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di **"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 SOGEL.

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.

Risposta al quesito n°1

L'immobile oggetto di pignoramento è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casagiove (Ce), e precisamente:

- **Foglio 7 Particella 1114 Sub 5**, cat. A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 70 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 154,94, Via Leonardo Santorio n°30 - Piano Primo.

in ditta XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX - proprietà per 1/1.

Il suddetto bene è intestato alla sig.ra XXXXXXXX in virtù di atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione emesso dall'Ufficio del Registro da Dpce Ut Aversa (Ce), in data 17.10.2011 rep. n°812/9990/11 e trascritto il 09.11.2012 ai nn.40678/30859 in morte di XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, e deceduto il XXXXXXXX - eredità devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato dal notaio Pelosi Francesco Paolo da Succivo (Ce) in data 27.03.2011 rep. n°51319/20328, registrato in Aversa (Ce) il 12.04.2011 al n°1918 e trascritto il 14.04.2011 ai nn.13088/9068 (atto per causa di morte emesso dal Tribunale di Napoli Nord da Aversa (Ce) in data 16.07.2021 rep. n°2182 e trascritto il 11.04.2022 ai nn.13848/10892, risulta accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXXX da parte dell'erede).

Lo scrivente, inoltre, ha verificato che i diritti reali dell'esecutato (quota 1/1), indicati nell'atto di pignoramento del 23.02.2023, trascritto il 24.04.2023 RG 16099 RP 12734, corrispondono a quelli indicati nell'Atto per Causa di Morte - Verbale di Pubblicazione del Testamento del Notaio Pelosi Francesco Paolo da Succivo (Ce) del 27.03.2011, rep. n.51319/20328, trascritto il 14.04.2011 ai nn.13088/9068.

N.B.: Si precisa che la relativa Successione del 17.10.2011, rep. n.812/9990/11, trascritta il 09.11.2012 ai nn.40678/30859, **presenta**, verosimilmente, **un errore materiale nell'indicazione del diritto trasferito per Testamento Pubblico da XXXXXXXX alla debitrice XXXXXXXX. L'errore consiste nell'indicazione errata di Servitù di Acquedotto in luogo del corretto diritto di piena proprietà.**

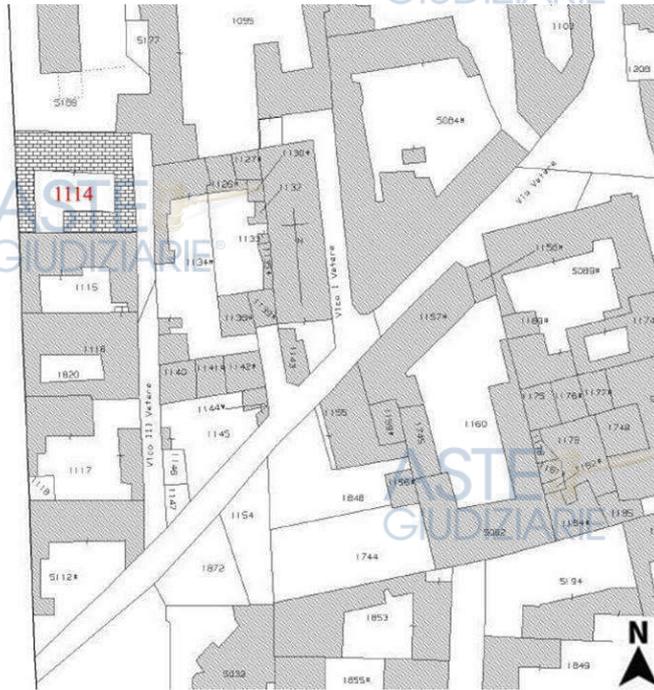
Tale errore è riscontrabile anche nella lettura degli atti precedenti (*a cui si rimanda in risposta al quesito n°5*) nei quali viene sempre trasferita la quota di piena proprietà.

Inoltre l'Accettazione Tacita di Eredità di XXXXXXXX del 16.07.2021, rep. n.2182, trascritta l'11.04.2022 ai nn.13848/10892, riporta il diritto di piena proprietà.

Pertanto a parere del sottoscritto andrebbe effettuata, ai fini della continuità delle trascrizioni, una rettifica alla Successione di XXXXXXXX, modificando il diritto di Servitù di Acquedotto in luogo del corretto diritto di piena proprietà.

Tanto si segnala a codesto spett.le G.E. per le determinazioni che riterrà opportuno adottare.

Di seguito, invece, si riportano la mappa catastale, la foto satellitare e la loro sovrapposizione con l'individuazione del bene pignorato.



Mappa catastale - Stralcio Foglio 7 del Comune di Casagiove (Ce)



Foto satellitare - Stralcio Comune di Casagiove (Ce)



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Il bene pignorato non è interessato da procedura di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Il bene, viste le sue caratteristiche morfologiche e funzionali, e considerata la sua maggiore appetibilità in fase di vendita, viene individuato come **Lotto unico**, così descritto:

LOTTO UNICO sito nel Comune di Casagiove (Ce), alla Via Leonardo Santorio Vico III n°34, costituito da unità immobiliare al Piano Primo, riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.IIa 1114 Sub 5 Cat. A/4, avente i seguenti confini:

- a nord confina con suolo individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.IIa 5189;
- a sud si affaccia verso il cortile comune (Foglio 7 P.IIa 1114);
- ad est confina con unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.IIa 1114 Sub 6;
- ad ovest confina in parte con suolo individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 P.IIa 5330 ed in parte con suolo individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 P.IIa 5318.



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

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

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

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Risposta al quesito n°2

Il bene oggetto di pignoramento è situato presso il Comune di Casagiove (Ce), posto a confine con il Comune di Caserta. Il Comune, di circa 13.000 abitanti, è dotato di Casello Autostradale (Casello denominato "Caserta Nord"). L'immobile è ubicato nel centro del paese, a circa 500 m dal Municipio, a circa 500 m dal Casello Autostradale ed a circa 700 m dalla Via Nazionale Appia.



Ortofoto - Stralcio Comune di Casagiove (Ce)

L'area è residenziale con costruzioni dalla tipologia simile ed è dotata di tutti i servizi di prima necessità.

L'immobile oggetto di pignoramento è parte integrante di un fabbricato sito, come anticipato, nel centro di Casagiove (Ce) alla Via Leonardo Santorio Vico III n°34, realizzato in epoca remota, posizionato a confine con il Centro Storico del Comune come da PRG vigente, con struttura portante in muratura di tufo. L'edificio, dalla tipologia "a corte", si sviluppa su due livelli fuori terra e presenta una copertura a falde inclinate; non è dotato di ascensore.

Al cortile comune si ha accesso carrabile e pedonale attraverso un cancello in ferro a due ante con movimentazione manuale. Esso, presenta una pavimentazione in cemento allo stato "grezzo" ed è utilizzata per il parcheggio delle auto dei residenti del fabbricato, anche se i posti non sono assegnati. All'interno del cortile, inoltre, sono presenti un lavatoio ed un pozzo di uso comune. In merito al pozzo, da informazioni apprese in sede di sopralluogo, lo stesso risulterebbe chiuso ed in disuso. L'edificio risulta intonacato e tinteggiato con colori chiari (bianco e giallo).

Il fabbricato, per la parte esterna, risulta in sufficiente stato di conservazione.

Di seguito si riporta una serie di foto che ritraggono l'esterno del fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte integrante.



Cancello di ingresso al cortile comune



Cancello di ingresso al cortile comune



Cortile comune



Cortile comune



Pozzo e lavatoio comune



Vista esterna dell'immobile



Vista aerea dell'immobile

Il cespite pignorato, a destinazione residenziale, è **posto al Piano Primo**. Ad esso si arriva attraverso una scala comune scoperta, posizionata alla destra del cancello di accesso al cortile, sul lato est. Essa, a doppia rampa, presenta un parapetto in muratura ed i gradini sono rivestiti con piastrelle in cotto. La scala serve un balcone comune, percorrendo il quale si arriva ad un portoncino in ferro che delimita la proprietà pignorata.

Di seguito si riporta una serie di foto che ritraggono la scala ed il balcone comune.



Scala esterna comune



Scala esterna comune



Balcone comune

Dal balcone comune, attraverso un portoncino in ferro, si accede al balcone dell'appartamento pignorato, come di seguito riportato in foto.



Portoncino di accesso al balcone della proprietà pignorata



Vista del balcone



Vista del balcone

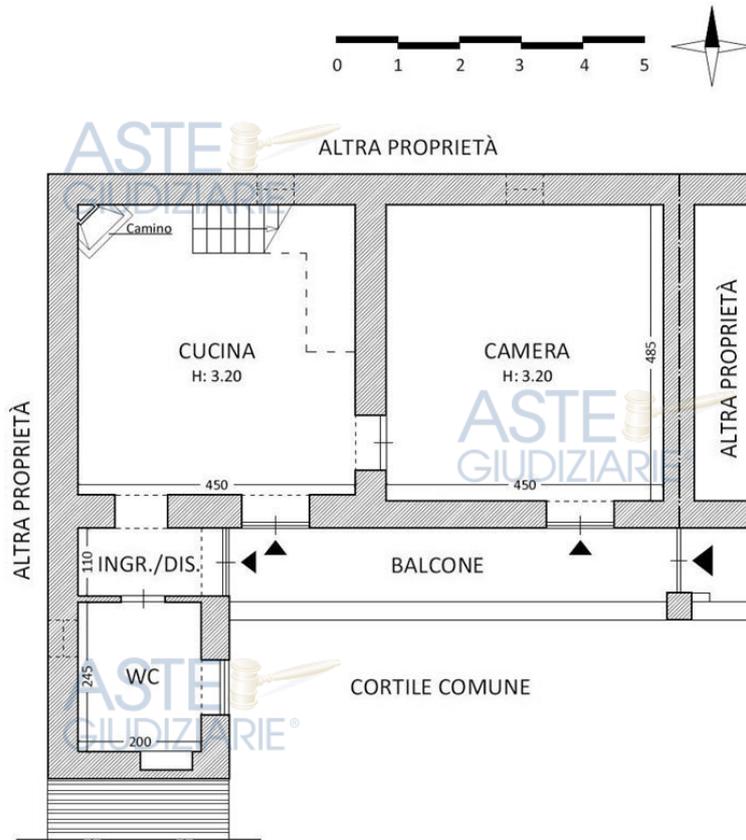
Dal balcone, attraverso un portoncino in metallo a due ante asimmetriche, si accede all'immobile pignorato.

L'appartamento, altezza di interpiano 3.20 m, composto da ingresso/disimpegno, cucina con camino, una camera ed un bagno per un totale di superficie utile pari a mq 53.20 e lorda pari a mq 71.60, oltre al succitato balcone con affaccio sulla corte comune, risulta disabitato. Sia la cucina che la camera hanno una portafinestra che dà sul balcone (lato sud). Inoltre sul lato nord entrambi gli ambienti sono dotati di lume ingrediente avente altezza dal piano di calpestio di 2,30 cm e quindi superiore ai due metri (minimo stabilito dall'art.901 comma 2 del Codice Civile).

Anche il bagno presenta, oltre ad una finestra posta sul lato est, un lume ingrediente, sul lato ovest, con altezza dal pavimento di 1,70 cm e quindi inferiore ai due metri minimi come per Legge.

I pavimenti, i battiscopa ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. La porta di collegamento tra la cucina e la camera è in legno e vetro, mentre è assente la porta del bagno. Gli infissi esterni, dotati di persiane sono in metallo. È presente l'impianto idraulico, è assente l'impianto di riscaldamento mentre per l'impianto elettrico è presente solo la predisposizione. Sulla copertura del bagno insiste, inoltre, un pannello solare con sistema di accumulo integrato per la produzione di acqua calda sanitaria.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi relativo all'immobile su descritto, seguito da una serie di foto al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita.



Pianta Piano Primo



Ingresso/disimpegno



Wc

ASTE
GIUDIZIARIE®



Wc



Wc

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina



Camera



Camera



Camera

Nella cucina è presente una scala in ferro e legno che porta al sottotetto di copertura a due falde inclinate. L'ambiente è composto da due locali, in uno dei quali è stato ricavato un bagno. Ciascuno dei locali è dotato di abbaino con affaccio sul cortile comune (lato sud). Il sottotetto, di superficie utile pari a mq 43.00 e lorda pari a mq 57.00, ha altezza massima, al colmo, pari a 2,10 m ed altezza minima, ai lati, di 95 cm. Esso risulta rifinito su pavimento e battiscopa in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinte con colori chiari. La copertura, con struttura portante realizzata con travi in legno, presenta il manto in tegole.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi relativo al sottotetto di copertura su descritto, seguito da una serie di foto al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita.



Pianta Sottotetto



Scala di accesso al sottotetto



Locale 1





Abbaino locale 1



Locale 1



Locale 1



Wc



Locale 2



Abbaino locale 2



Locale 2

In definitiva, lo stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno può ritenersi, nel complesso, sufficiente.

Nella tabella riassuntiva sottostante sono riportati i materiali utilizzati per ogni singolo elemento costruttivo:

| Elementi costruttivi | Materiale |
|----------------------------------|------------------------|
| Struttura portante | Muratura |
| Finitura interna | Intonaco |
| Pavimenti e rivestimenti interni | Piastrelle in ceramica |
| Pavimenti balconi | Piastrelle in ceramica |
| Parapetto balconi | Muratura |
| Portoncino di ingresso | Metallo |
| Porte interne | Legno e vetro |
| Infissi esterni | Metallo |
| Impianto elettrico | Solo predisposizione |
| Impianto idraulico | Presente |
| Impianto di riscaldamento | Assente |

Nelle seguenti tabelle riportiamo i dati dimensionali dell'immobile:

TABELLA 1 - superficie lorda* (compresa la muratura interna ed esterna)

| PIANO | Superficie lorda |
|---|------------------|
| Piano Primo - Appartamento residenziale | 71.60 mq |
| Piano Sottotetto | 57.00 mq |

*Sono esclusi i balconi

TABELLA 2 - superficie lorda balcone (compresa la muratura del parapetto)

| | |
|-----------------------|----------|
| Balcone (piano primo) | 11.30 mq |
|-----------------------|----------|

TABELLA 3 - **superficie commerciale** (norma UNI 10750:2005 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

| Superfici | | Superficie commerciale |
|---------------|---|---|
| A | Superficie lorda ad uso residenziale Piano Primo | 71.60 mq |
| B | Superficie balcone Piano Primo | <i>(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente)</i> 3.40 mq |
| C | Superficie sottotetto | <i>(50%)</i> 28.50 mq |
| TOTALE | | 103.50 mq |

Tutti gli impianti risultano incompleti, datati e privi della certificazione di conformità alla normativa vigente. In merito, il sottoscritto, ha verificato l'assenza dei certificati anche presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Casagiove (Ce).

I costi necessari per adeguare gli impianti esistenti alla normativa vigente (D.M. n°37/2008) ammontano a circa 5.000,00 €.

L'unità abitativa risulta priva di Certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica) ed i costi per dotare l'immobile di tale certificazione ammontano ad € 300,00.

Questi costi su indicati non verranno detratti dal valore della stima.

Relativamente, invece, alle dotazioni condominiali, il cespite vanta diritti sui beni comuni, come riportato nell'art.2 dell'Atto di Compravendita del 21.02.2008:

"... omissis ...la vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive, diritti, oneri e limitazioni, nonché i proporzionali diritti di comunione e condominio alle parti comuni dell'intero ai sensi dell'articolo 1117 C.C.... omissis ...".

Come specificato in risposta al quesito n°11, pur trattandosi di fabbricato composto da diverse unità immobiliari, sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto ha verificato che non esiste condominio e le spese di gestione degli spazi comuni sono ripartite, all'occorrenza, equamente tra i vari proprietari degli immobili.

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.

Risposta al quesito n°3

Il bene oggetto di pignoramento è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casagiove (Ce) al Foglio 7 P.lla 1114 Sub 5 Cat. A/4.

Il Sub risulta correttamente intestato alla sig.ra:

XXXXXXX, nata a **XXXXXXX** il **XXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXX**, per il diritto di proprietà 1/1 bene personale.

Di seguito si riporta la **STORIA CATASTALE** del bene oggetto di pignoramento.

Variazioni catastali intercorse relative all'immobile

FOGLIO 7 P.LLA 1114 SUB 5

Dal 09.11.2015 ad oggi

Foglio 7 Particella 1114 Sub 5, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 70 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 154,94, Indirizzo: Via Leonardo Santorio n°30 Piano 1.

- Dati derivanti da: *Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*

Dal 06.11.2006 al 09.11.2015

Foglio 7 Particella 1114 Sub 5, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 154,94, Indirizzo: Via Leonardo Santorio n°30 Piano 1.

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06.11.2006 Pratica n.CE0297202 in atti dal 06.11.2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.18338.1/2006)*

Dal 25.10.2006 al 06.11.2006

Foglio 7 Particella 1114 Sub 5, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 111,04, Indirizzo: Via Leonardo Santorio n°30 Piano 1.

- Dati derivanti da: *DIVISIONE del 25.10.2006 Pratica n.CE0284692 in atti dal 25.10.2006 DIVISIONE (n.17604.1/2006)*

Variazioni catastali intercorse relative all'immobile che ha originato il precedente

FOGLIO 7 P.LLA 1114 SUB 1

Dal 01.01.1992 al 25.10.2006

Foglio 7 Particella 1114 Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 192,12 L. 372.000, Indirizzo: Via Leonardo Santorio n°30 Piano T-1.

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario*

Dall'impianto meccanografico al 01.01.1992

Foglio 7 Particella 1114 Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 0,29 L. 552, Indirizzo: Via Leonardo Santorio n°30 Piano T-1.

- Dati derivanti da: *Impianto meccanografico del 30.06.1987*



Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari del bene

FOGLIO 7 PARTICELLA 1114 SUB 5

Dal 23.10.2010 ad oggi

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1/1 bene personale

- Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23.10.2010 - UU Sede AVERSA (CE) Registrazione Volume 9990 n.812 registrato in data 20.10.2011 - SUCC. TESTATA X LEGGE DI XXXXXXXX Voltura n.1397.1/2012 - Pratica n. CE0034267 in atti dal 26.01.2012

Dal 21.02.2008 al 23.10.2010

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1/1

- Dati derivanti da: Atto del 21.02.2008 Pubblico Ufficiale PARISI GIORDANA FRANCESCA Sede CARINOLA (CE) Repertorio n.1961 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.6698.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 25.02.2008

Dal 13.12.2006 al 21.02.2008

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1/1

- Dati derivanti da: Atto del 13.12.2006 Pubblico ufficiale LA PORTA LEONARDO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n.130813 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.37122.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18.12.2006

Dal 25.10.2006 al 13.12.2006

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1000/1000

- Dati derivanti da: DIVISIONE del 25.10.2006 Pratica n. CE0284692 in atti dal 25.10.2006 DIVISIONE (n.17604.1/2006)

Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari del bene

FOGLIO 7 PARTICELLA 1114 SUB 1

(che ha originato il precedente Sub 5)

Dal 17.03.2005 al 25.10.2006

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1000/1000

- Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17.03.2005 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 853 n.23 registrato in data 17.03.2005 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n.3460.1/2005 - Pratica n. CE0066988 in atti dal 23.03.2005



Dal 18.12.1946* al 17.03.2005

*antecedente all'impianto meccanografico del 30.06.1987

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1/1

- Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 18.12.1946 Pubblico Ufficiale GIUSEPPE IORIO Sede MADDALONI (CE) Repertorio n.24034 - IST.5768/788/97 RETT. INTEST. Voltura n.1269/R.2/1997 in atti dal 10.05.1997

Pertanto, dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto e sopra riportate, si evince che il fabbricato, di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte, è stato costruito sul suolo Foglio 7 P.IIa 1114.

Di seguito, come richiesto dal G.E. in risposta al presente quesito, l'esperto stimatore ha messo a confronto i dati catastali del bene oggetto di pignoramento, riportati nell'Atto per causa di morte (Certificato di denunciata Successione), nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento con i dati che troviamo attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Casagiove (Ce).

| FOGLIO 7 P.LLA 1114 SUB 5 | | | | |
|---------------------------|---|------------------------------------|--|---|
| | Atto per causa di morte - Certificato di denunciata Successione del 17.10.2011* | Atto di pignoramento 23.02.2023 | Nota di trascrizione pignoramento 24.04.2023 | Dati catastali Attuali |
| Comune | Casagiove (Ce) | Casagiove (Ce) | Casagiove (Ce) | Casagiove (Ce) |
| Indirizzo | Via L. Santorio n°30 | Via L. Santorio n°30 | Via L. Santorio n°30 | Via L. Santorio n°30 |
| Foglio | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Particella | 1114 | 1114 | 1114 | 1114 |
| Sub | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Piano | Primo | Primo | Primo | Primo |
| Categoria | A/4-Abitazione di tipo popolare | A/4 | A/4-Abitazione di tipo popolare | A/4 |
| Classe | - | 5 | - | 5 |
| Consistenza | Vani 2,5 | Vani 2,5 | - | Vani 2,5 |
| Superficie Catastale | - | - | - | Totale 70 mq Totale escluse aree scoperte 67 mq |
| Rendita | - | € 154,94 | - | € 154,94 |

*Atto per causa di morte - certificato di denunciata Successione emesso dall'Ufficio del Registro da Dpce Ut Aversa (Ce), in data 17.10.2011 rep. n°812/9990/11 e trascritto il 09.11.2012 ai n.ri 40678/30859.

Dalle tabelle su riportate, quindi, si è verificato come i dati catastali (Foglio, P.IIa e Sub) riportati nell'Atto per causa di morte - Certificato di denunciata Successione del 17.10.2011 siano conformi:

- ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 23.02.2023;
- ai dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 24.04.2023;



- ai dati riportati attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Casagiove (Ce).



In merito all'indirizzo, si precisa che c'è stata una variazione toponomastica e che l'attuale indirizzo del bene è il seguente: Via Leonardo Santorio Vico III n°34

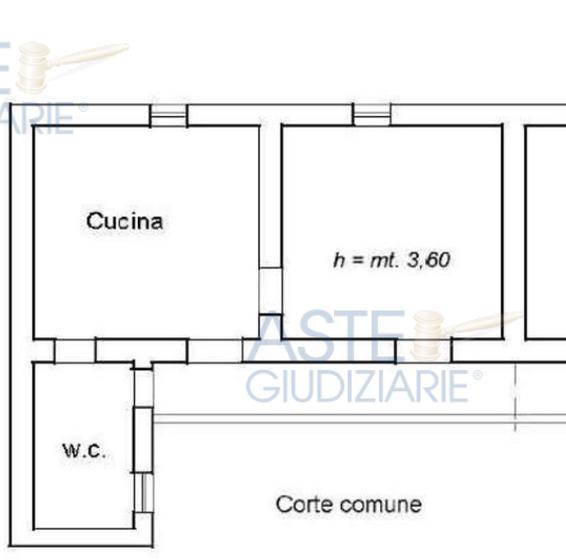
Di seguito, invece si riporta il confronto grafico tra la planimetria catastale attuale dell'immobile e lo stato dei luoghi rilevato.



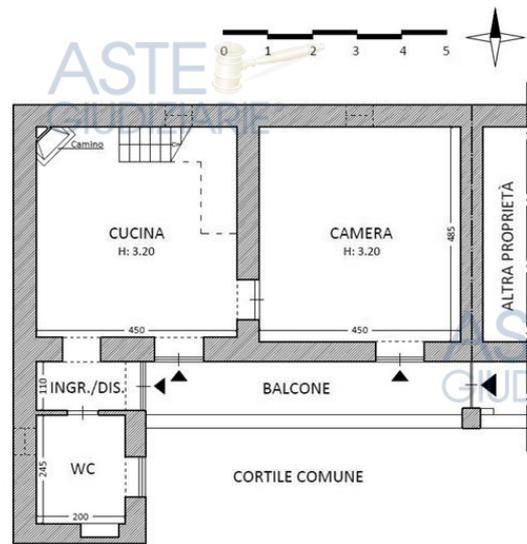
FOGLIO 7 P.LLA 1114 SUB 5

PIANO PRIMO

CONFRONTO CATASTO - STATO DEI LUOGHI



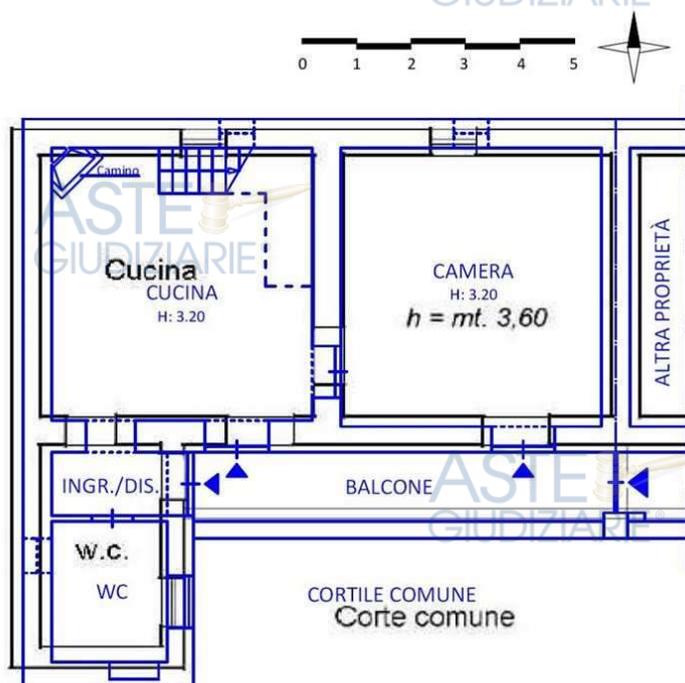
Planimetria Catastale Attuale



Rilievo stato dei luoghi



Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale attuale.



Dal punto di vista planimetrico, **lo stato attuale dei luoghi non è conforme** a ciò che è riportato nella Planimetria Catastale.

Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa altezza utile interna;
- lieve traslazione con diversa dimensione di porte interne, del portoncino di ingresso, delle portefinestre e dei lumi ingredienti in cucina e camera;
- realizzazione di una nicchia e di un lume ingrediente nel wc;
- realizzazione di scala interna che porta al sottotetto di copertura;
- non risulta censito il sottotetto di copertura.

Pertanto, a parere dell'esperto, previa sanatoria urbanistica come specificato in risposta al quesito n°6, per sanare le difformità riscontrate, andrebbe presentato un Docfa per unità afferente edificata in sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo presunto, comprensivo di spese tecniche ed oneri catastali, di circa € 1.000,00 (Euro mille/00).

Questi costi verranno detratti dal valore della stima.

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.

Risposta al quesito n°4

Il bene, viste le sue caratteristiche, viene individuato come lotto unico.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico del bene pignorato:

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Casagiove (Ce) alla Via Leonardo Santorio Vico III n°34, Piano Primo, composta da ingresso/disimpegno, cucina con camino, una camera ed un bagno per un totale di superficie utile pari a mq 53.20 e lorda pari a mq 71.60, oltre ad un balcone ed il sottotetto di copertura di mq utili 43.00 e mq lordi pari a 57.00 mq; confina a nord con suolo individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.lla 5189, a sud si affaccia verso il cortile comune (Foglio 7 P.lla 1114), ad est confina con unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.lla 1114 Sub 6, ad ovest confina in parte con suolo individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 P.lla 5330 ed in parte con suolo individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 P.lla 5318; l'immobile è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.lla 1114 Sub 7 (Cat. A/4); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, diversa altezza utile interna, lieve traslazione con diversa dimensione di porte interne, del portoncino di ingresso, delle portefinestre e dei lumi ingredienti in cucina e camera, realizzazione di una nicchia e di un lume ingrediente nel wc, realizzazione di scala interna che porta al sottotetto di copertura, non risulta censito il sottotetto di copertura; non è stato rinvenuto alcun Titolo Edilizio come da attestazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune e pertanto è stato fatto il confronto con la

planimetria catastale storica risalente al 1940; lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale storica in ordine a realizzazione di volume composto da ingresso/disimpegno e wc, diversa altezza utile interna, lieve traslazione con diversa dimensione delle portefinestre, realizzazione di lumi ingredienti in cucina e camera, realizzazione di scala interna che porta al sottotetto di copertura, realizzazione di vano porta tra la cucina e la camera, realizzazione di vano porta tra la cucina e l'ingresso/disimpegno, realizzazione di un wc ed un secondo abbaino nel sottotetto di copertura; per le difformità riscontrate può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. n°380/2001 presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria, ad eccezione del wc e del secondo abbaino realizzati nel sottotetto di copertura, per i quali va ripristinato lo stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE **euro 64.000,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- 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 comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Risposta al quesito n°5

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha ricostruito tutti i passaggi di proprietà, interessanti il bene oggetto di pignoramento, andando a ritroso partendo dall'ultimo, in ordine di tempo, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la **trascrizione del pignoramento avvenuta in data 24.04.2023** (R.g. 16099 R.p. 12734).

La ricostruzione, di seguito riportata, è scaturita da un'attenta analisi della Relazione Notarile (in sostituzione della Certificazione Ipotecaria *ex art. 567 c.p.c.*), a firma del dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (Pv), iscritto al Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Pavia, Vigevano e Voghera, risultante completa e depositata dal Creditore Procedente, ma anche dalla consultazione degli atti presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*).

1 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - Certificato di denunciata Successione del 17.10.2011, rep. n°812/9990/11, trascritto il 09.11.2012 ai nn.40678/30859 di formalità.

Alla sig.ra XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, è pervenuta la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento in virtù di **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata Successione** emesso dall'Ufficio del Registro da Dpce Ut Aversa (Ce) in data 17.10.2011, rep. n°812/9990/11, e trascritto il 09.11.2012 ai nn.40678/30859 di formalità in morte del sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, e deceduto il XXXXXXXX ad XXXXXXXX - eredità devoluta in virtù di Testamento Olografo pubblicato dal Notaio dott. Pelosi Francesco Paolo da Succivo (Ce) in data 27.03.2011, rep. n.51319/20328, registrato in Aversa (Ce) il 12.04.2011 al n°1918 e trascritto il 14.04.2011 ai nn.13088/9068. Con Atto per Causa di morte emesso dal Tribunale di Napoli Nord da Aversa (Ce) in data 16.07.2021, rep. n°2182 e trascritto il 11.04.2022 ai

nn.13848/10892 risulta Accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXXX da parte dell'erede, XXXXXXXX, eseguita.

N.B.: Si precisa che la relativa Successione del 17.10.2011, rep. n.812/9990/11, trascritta il 09.11.2012 ai nn.40678/30859, presenta, verosimilmente, un errore materiale nell'indicazione del diritto trasferito per Testamento Pubblico da XXXXXXXX alla debitrice XXXXXXXX. L'errore consiste nell'indicazione errata di Servitù di Acquedotto in luogo del corretto diritto di piena proprietà.

Tale errore è riscontrabile anche nella lettura degli atti precedenti, di seguito riportati, nei quali viene sempre trasferita la quota di piena proprietà.

Inoltre l'Accettazione Tacita di Eredità di XXXXXXXX del XXXXXXXX, rep. n.2182, trascritta l'11.04.2022 ai nn.13848/10892, riporta il diritto di piena proprietà.

Pertanto a parere del sottoscritto andrebbe effettuata, come già indicato in risposta al quesito n°1, ai fini della continuità delle trascrizioni, una rettifica alla Successione di XXXXXXXX, modificando il diritto di Servitù di Acquedotto in luogo del corretto diritto di piena proprietà.

Tanto si segnala a codesto spett.le G.E. per le determinazioni che riterrà opportuno adottare.

2 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.02.2008, rep. n°1961/692, trascritto il 25.02.2008 ai nn.9655/6698 di formalità.

Atto di compravendita del 21.02.2008, rep. n°1961/692, a rogito del Notaio dott. Parisi Giordana Francesca da Carinola (Ce), trascritto il 25.02.2008 ai nn.9655/6698 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV, con il quale al sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, è pervenuta la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento dal sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, così descritta:

“... omissis ... piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Casagiove, alla Via Leonardo Santorio, n°30, e precisamente: appartamento al primo piano, con relativo sottotetto di copertura, composto di una camera, cucina e bagno ... omissis ... in catasto fabbricati del Comune di Casagiove al foglio 7 particella 1114 sub 5 vani 2,5 e rendita di Euro 111,04 ... omissis ... la vendita

è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive, diritti, oneri e limitazioni, nonché i proporzionali diritti ai sensi dell'articolo 1117 C.C. ... omissis ... la parte alienante, edotta sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi del D.P.R. n°445/2000 articoli 3 e 76, con riferimento alle disposizioni della Legge 28 Febbraio 1985, n°47 e successive modifiche ed integrazioni, dichiara: che la edificazione del fabbricato comprendente l'unità immobiliare dedotta in contratto, è stata realizzata in epoca antecedente il 1° Settembre 1967; che da detta data ad oggi, l'immobile stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, autorizzazione o permesso di costruire... omissis ...”

3 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 13.12.2006 (rep. n°130813/12376) trascritto il 14.12.2006 ai nn.75173/37122 di formalità.

Atto di compravendita del 13.12.2006, rep. n°130813/12376, a rogito del Notaio dott. La Porta Leonardo da Santa Maria Capua Vetere (Ce), trascritto il 14.12.2006 ai nn.75173/37122 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV, **con il quale al sig. XXXXXXXX**, come sopra generalizzato, è pervenuta la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento dal sig. **XXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

VARIAZIONI CATASTALI INTERCORSE

FOGLIO 1 PARTICELLA 1114 SUB 5

Dal 25.10.2006 ad oggi

Foglio 1 Particella 1114 Sub 5, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 70 mq Totale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 154,94.
Indirizzo: Via Leonardo Santorio n°30 Piano 1.

- Dati derivanti da: *Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- Dati derivanti da: *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06.11..2006 Pratica n.CE0297202 in atti dal 06.11.2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n°18338.1/2006)*
- Dati derivanti da: *DIVISIONE del 25.10.2006 Pratica n. CE 0284692 in atti dal 25.10.2006 DIVISIONE (n.17604.1/2006)*

4 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - Certificato di denunciata Successione del 17.03.2005, rep. n°23/853, trascritto il 15.11.2006 ai nn.68515/33418 di formalità.

Al sig. **XXXXXXX**, come sopra generalizzato, è pervenuta la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento in virtù di Atto per causa di morte - Certificato di denunciata Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Caserta (Ce) in data 17.03.2005, rep. n°23/853, e trascritto il 15.11.2006 ai nn.68515/33418 di formalità in morte del sig. **XXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXX**, nato a **XXXXXXX** il **XXXXXXX**, e deceduto il **XXXXXXX** a **XXXXXXX**. Con Atto per Causa di morte a rogito del Notaio dott. La Porta Leonardo da Santa Maria Capua Vetere (Ce) in data 13.12.2006, rep.130813 e trascritto il 17.05.2018 ai nn.17128/13484, risulta **Accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXX da parte dell'erede, XXXXXXX.**

VARIAZIONI CATASTALI INTERCORSE

FOGLIO 1 PARTICELLA 1114 SUB 1

(Sub che ha originato il precedente)

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 25.10.2006

Foglio 1 Particella 1114 Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6 vani, Rendita € 192,12 L. 372.000, Indirizzo: Via Leonardo Santorio n°30 Piano T-1.

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario*

- Dati derivanti da: *Impianto meccanografico del 30.06.1987*

5 - ATTO DI DONAZIONE del 16.04.1940, trascritto il 18.06.1940 ai nn.12940/10923 di formalità.

Al sig. **XXXXXXX**, come sopra generalizzato, è pervenuta la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento in virtù di **Atto di Donazione del 16.04.1940** a rogito del Notaio dott. Iodice Raffaele da Gioia Sannitica (Ce) e trascritto il 18.06.1940 ai nn.12940/10923 di formalità, **dalla sig.ra XXXXXXX**. *La Donazione riguarda fabbricato composto di due bassi con soprastanti stanze, di una stalla, di una cucinetta e di una loggetta, di un pennatone, di un cesso e delle inerenti accessioni e pertinenze poste nel casamento condominiale in Casagiove di Caserta nel vico 3 della Via Vetere n°10, in Catasto di Casagiove art.3340.*

In conclusione, alla luce delle ricerche effettuate, si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento ad eccezione dell'errore materiale contenuto nella Denuncia di Successione di XXXXXXXX come sopra specificato al punto 1 di codesto quesito ed anticipato anche in risposta al quesito n°1.

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto si evince che il fabbricato, di cui il bene è parte integrante, è stato costruito sulla Particella 1114.

In riferimento al regime patrimoniale dal Certificato di Stato Libero, reperito presso l'Ufficio Anagrafe (Settore Servizi Demografici e Statistica) del Comune di Caserta (Ce) in data 20.03.2024, la sig.ra XXXXXXXX, come sopra generalizzata, risulta nubile.

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

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

L'epoca di realizzazione dell'immobile;

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°6

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a verificare la regolarità del bene pignorato sia sotto il profilo edilizio che urbanistico.

L'immobile, come detto, è pervenuto all'esecutata in virtù di Atto per causa di morte - Certificato di denunciata Successione emesso dall'Ufficio del Registro da Dpce Ut Aversa (Ce), in data 17.10.2011 rep. n°812/9990/11 e trascritto il 09.11.2012 ai nn.40678/30859 in morte di XXXXXXXX deceduto il XXXXXXXX - eredità devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato dal notaio Pelosi Francesco Paolo da Succivo (Ce) in data 27.03.2011 rep. n.51319/20328, registrato in Aversa (Ce) il 12.04.2011 al n.1918 e trascritto il 14.04.2011 ai nn.13088/9068.

Da quanto su riportato non emergendo informazioni utili per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica, si è reperito l'Atto di Compravendita del 21.02.2008 (rep. n.1961/692 e trascritto il 25.02.2008 ai nn.9655/6698) a rogito del notaio Parisi Giordana Francesca da Carinola (Ce) con il quale il sig. XXXXXXXX divenne proprietario dell'immobile pignorato.

In tale Atto di Compravendita è stato dichiarato che il fabbricato, di cui il bene fa parte, è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Pertanto il sottoscritto in data 10.04.2024 (prot. n°0008960/2024) ha fatto richiesta di visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione tecnica inerente il bene oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico (Settore Urbanistica - Edilizia) del Comune di Casagiove (Ce).

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali è emersa la Concessione Edilizia n°9 del 05.02.1986 intestata al sig. XXXXXXXX (uno dei precedenti proprietari del bene pignorato). Tale Concessione, seppur riguardando il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte, si riferisce ad un'altra porzione di fabbricato non oggetto di pignoramento.

Pertanto non sono stati reperiti altri Titoli Edilizi inerenti la realizzazione del fabbricato di cui il bene fa parte, come attestato dallo stesso Ufficio Tecnico in data 03.07.2024.

Quindi si è proceduto ad effettuare ricerche più approfondite al fine di individuare approssimativamente il periodo storico in cui il bene è stato costruito.

All'uopo è stata reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Casagiove (Ce) la planimetria storica dell'immobile risalente al 13.02.1940 e viste le sue caratteristiche costruttive e morfologiche si può affermare che il fabbricato, di cui il bene fa parte, risulta realizzato in data antecedente al 1942, data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale (Legge n°1150 del 17.08.1942), e quindi in epoca remota.

Si precisa che all'epoca il bene pignorato era composto da due livelli, piano terra e primo, individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.lla 1114 Sub 1. Successivamente tale Sub è stato diviso in due unità immobiliari distinte (piano terra e piano primo), generando il Sub 5 (bene pignorato - piano primo).

Pertanto non essendo stato possibile fare un riscontro tra lo stato dei luoghi attuale ed i Titoli Edilizi interessanti l'immobile pignorato, il confronto è stato fatto con la planimetria catastale storica risalente al 13.02.1940.

Si riporta di seguito il confronto della planimetria catastale storica del 13.02.1940 con la planimetria dello stato dei luoghi rilevato.

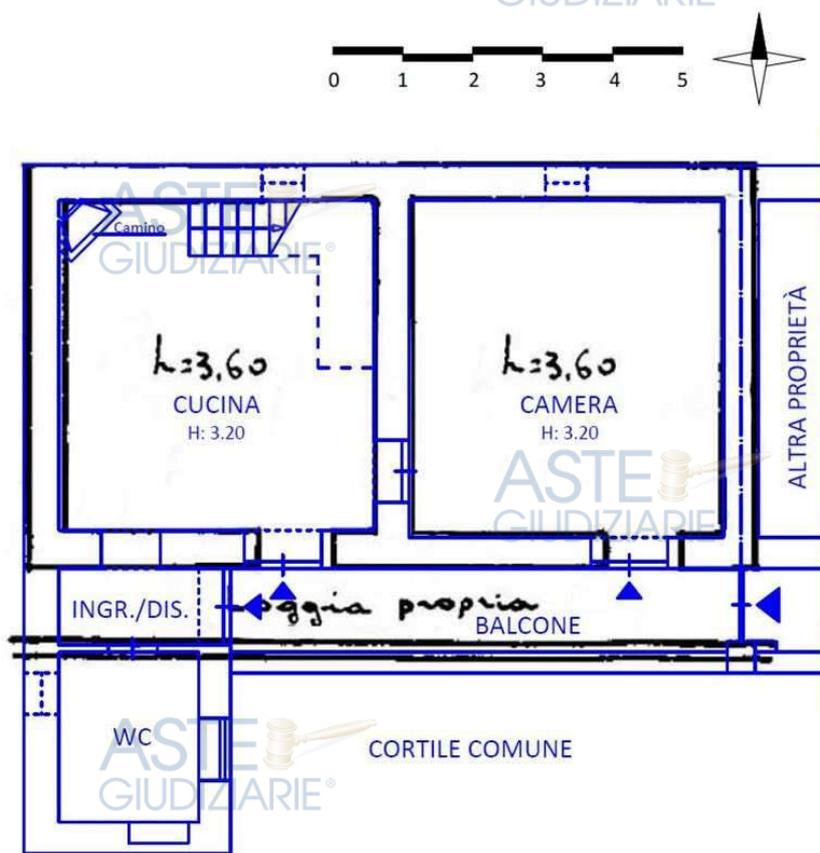
FOGLIO 7 P.LLA 1114 SUB 5 (ex SUB 1)
CONFRONTO CATASTO - STATO DEI LUOGHI



Planimetria Catastale Storica

Rilievo stato dei luoghi

Di seguito si riporta, invece, la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria catastale storica.



Dal punto di vista edilizio, lo stato attuale dei luoghi non è conforme a ciò che è riportato nella planimetria catastale storica.

Le difformità riscontrate sono:

- realizzazione di volume composto da ingresso/disimpegno e wc;
- diversa altezza utile interna;
- lieve traslazione con diversa dimensione delle portefinestre;
- realizzazione di lumi ingredienti in cucina e camera;
- realizzazione di scala interna che porta al sottotetto di copertura;
- realizzazione di vano porta tra la cucina e la camera;
- realizzazione di vano porta tra la cucina e l'ingresso/disimpegno;
- realizzazione di un wc ed un secondo abbaino nel sottotetto di copertura (*abbaino realizzato nel locale 2 come da rilievo grafico riportato in risposta al quesito n°2*).

Dalla consultazione delle ortofoto storiche reperibili sul Web si evince che sia nel 2000 che nel 2006 era presente un unico abbaino (locale 1 del sottotetto); nell'ortofoto del 2012, invece, si evincono due abbaini.

Di seguito si riportano gli stralci delle ortofoto storiche del Comune di Casagiove.



Ortofoto del 2000



Ortofoto del 2006



Ortofoto del 2012

normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Per i fabbricati in particolari condizioni di degrado igienico è consentito un incremento di volume lordo v.p.p pari ad un massimo di 50 mc, ovvero di 12 mq di superficie netta, esclusivamente per adeguamento dei servizi igienici o per l'installazione di impianti indispensabili all'igiene e al confort dell'abitazione.

a') nel caso in cui il volume totale precedentemente realizzato corrisponda ad un indice inferiore a 1,65 mc/mq è consentita la realizzazione di nuova volumetria fino al raggiungimento dell'indice di 1,65 mc/mq.

b) Nelle aree libere da costruzioni la edificazione è consentita a condizione che la superficie del lotto non sia inferiore a cinquecento mq e nel rispetto della normativa di cui al successivo art. 31 (centro urbano di completamento).

c) Sono consentiti, oltre per la residenza, volumi per uffici, ambulatori, locali commerciali, etc.

Normativa di attuazione

Interventi di cui al capo a) e al capo a')

Sc massima solo per gli interventi di cui al capo a) mq pari all'esistente più 12 mq ove necessario; **H** massima assoluta ml 11.00; **Rc** massimo solo per gli interventi di cui al capo a) mq/mq 0.33; **H1** massima 1.00; **De** minima ml 100% di H e minimo ml 10.00; **Da** minima ml 50% di H e minimo ml 5.00; costruzione a confine ammessa; aderenza **ammessa**; **Ds** minimo vedi fascia di rispetto; **Dp** minimo vedi fascia di rispetto ed in assenza allineamento; **Dc** minimo allineamento; **Dpp** minimo ---; **Dap** minimo ml 20.00; **Dna** minimo ml 20.00; **Spv** 1 mq/10 mc; **Df** minimo vedi art. 24 septies; Strumento di attuazione concessione edilizia; Interventi di cui al capo b) Vedi art. 31; Non è consentito di installare antenne e/o ripetitori per; telefonia o altre installazioni fonti di inquinamento elettromagnetico.

Alla luce di quanto su riportato **le difformità riscontrate al piano primo risultano sanabili ai sensi dell'art.36 D.P.R. n°380/2001 presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria con un costo presunto di circa 15.000,00 € (comprensivo degli oneri, diritti, bolli, prove meccaniche sui materiali, relazione geologica e spese tecniche), che verrà detratto dal valore della stima.**

Per quanto concerne, invece, il wc e l'abbaino realizzato nel locale 2 del sottotetto di copertura va ripristinato lo stato dei luoghi con un costo presunto di circa 5.000,00 € che non verrà detratto dal valore della stima, non essendoci ordine di demolizione.

Non avendo trovato alcun atto tecnico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casagiove (Ce), come su riportato, ne consegue che **non è stato reperito né il Certificato di Collaudo Statico né il Certificato di Agibilità.**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°7

In risposta al presente quesito il sottoscritto, al momento del sopralluogo effettuato insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, avvenuto in data 17.04.2024, con l'ausilio di un fabbro, ha verificato che **il bene risulta disabitato e privo di arredi.**

Si precisa, come già relazionato in precedenza, che il giorno 26.03.2024, non si è potuto fare l'accesso all'immobile data l'assenza della parte esecutata (avvisata, con raccomandata A.R., dal Custode Giudiziario) e la chiusura dello stesso immobile.

Si è deciso, pertanto, di effettuare un secondo accesso con l'ausilio di un fabbro in data 17.04.2024.

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).

Risposta al quesito n°8

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha effettuato le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), al fine di verificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto è emerso che **non esistono oneri e vincoli che resteranno a carico e spese dell'acquirente.**

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

Verranno cancellati o comunque regolarizzati, nel contesto della procedura i seguenti oneri e vincoli giuridici:

1- Iscrizioni ipotecarie per l'immobile oggetto di perizia

- ISCRIZIONE CONTRO del 25.02.2008 - R.P. 1489 - R.G. 9656

Pubblico ufficiale PARISI GIORDANA FRANCESCA Repertorio 1962/693 del 21.02.2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli per l'immobile oggetto di perizia

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19.12.2016* - R.P. 30662 - R.G. 40906

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9395/2016 del 20.10.2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27.03.2018* - R.P. 8646 - R.G. 10784

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 1926/2018 del 19.02.2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**L'Atto di Pignoramento trascritto il 19.12.2016 fu incardinato nella procedura esecutiva R.G.E. 446/2016 (G.E. dott.ssa Maria Rosaria Pupo), mentre l'Atto di Pignoramento trascritto il 27.03.2018 fu incardinato nella procedura esecutiva R.G.E. 82/2018 (G.E. dott.ssa Ermelinda Mercurio). Successivamente la procedura più recente è stata riunita alla procedura più antica (R.G.E. 446/2016) in data 10.09.2018 e dichiarata estinta in data 25.09.2020 con Decreto di estinzione (Allegato) del G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione.*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24.04.2023 - R.P. 12734 - R.G. 16099**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio 1030 del 23.02.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

***Formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa*

I costi stimati dal sottoscritto per cancellare le formalità pregiudizievoli sopra indicate è approssimabile in € 2.000,00 (Euro duemila/00), spese tecniche comprese, che, come richiesto dal G.E., non verranno sottratti dal valore del lotto.

3- Difformità urbanistico-edilizie

Come relazionato in risposta al quesito n°6 non è stato possibile fare un riscontro tra lo stato dei luoghi attuale ed i Titoli Edilizi interessanti l'immobile pignorato, in quanto non è stato possibile reperire la documentazione presso gli uffici comunali, come da attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune. Il confronto, quindi, è stato fatto con la planimetria catastale storica dell'immobile risalente al periodo antecedente al 1942.

Le difformità riscontrate sono:

- realizzazione di volume composto da ingresso/disimpegno e wc;
- diversa altezza utile interna;
- lieve traslazione con diversa dimensione delle portefinestre;
- realizzazione di lumi ingredienti in cucina e camera;
- realizzazione di scala interna che porta al sottotetto di copertura;
- realizzazione di vano porta tra la cucina e la camera;
- realizzazione di vano porta tra la cucina e l'ingresso/disimpegno;
- realizzazione di un wc ed un secondo abbaino nel sottotetto di copertura.

Le difformità al piano primo risultano sanabili ai sensi dell'art.36 D.P.R. n°380/2001 presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria con un costo presunto di circa 15.000,00 € (comprensivo degli oneri, diritti, bolli, prove meccaniche sui materiali, relazione geologica e spese tecniche), che verrà detratto dal valore della stima.

Per quanto concerne, invece, il wc ed il secondo abbaino realizzato nel sottotetto di copertura va ripristinato lo stato dei luoghi con un costo presunto di circa 5.000,00 € che non verrà detratto dal valore della stima, non essendoci ordine di demolizione.

4- Difformità catastali

Come relazionato in risposta al quesito n°3 le difformità catastali sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- diversa altezza utile interna;
- lieve traslazione con diversa dimensione di porte interne, del portoncino di ingresso, delle portefinestre e dei lumi ingredienti in cucina e camera;
- realizzazione di una nicchia e di un lume ingrediente nel wc;
- realizzazione di scala interna che porta al sottotetto di copertura;
- non risulta censito il sottotetto di copertura.

Previa sanatoria urbanistica, come specificato in risposta al quesito n°6, per sanare le difformità riscontrate, andrebbe presentato un Docfa per unità afferente edificata in sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo presunto, comprensivo di spese tecniche ed oneri catastali, di circa € 1.000,00 (Euro mille/00).

Questi costi verranno detratti dal valore della stima.

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.

Risposta al quesito n°9

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha effettuato ricerche presso gli uffici competenti, da cui è emerso che **il bene oggetto di pignoramento, non ricade su suolo demaniale.**

Pertanto si precisa che non vi è stato alcun provvedimento di declassamento né è in corso la pratica per lo stesso.

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.

Risposta al quesito n°10

In risposta al presente quesito, il sottoscritto, a seguito di ricerche effettuate presso gli uffici competenti, ha riscontrato che **il suolo su cui fu costruito il fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, non è gravato da censo, livello ed uso civico.**

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

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

- 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.

Risposta al quesito n°11

In risposta al presente quesito, pur trattandosi di fabbricato composto da diverse unità immobiliari, sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto ha verificato che non esiste condominio e le spese di gestione degli spazi comuni sono ripartite, all'occorrenza, equamente tra i vari proprietari degli immobili.

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:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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.

Risposta al quesito n°12

Premettiamo che ogni immobile si configura come elemento unico ed insostituibile, determinato da proprietà e caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, esclusive, difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili.

Nella valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha seguito il metodo sintetico - comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro.

Il metodo del più probabile prezzo di mercato tiene presente la domanda e l'offerta di unità immobiliari esistenti sul mercato della zona in periodi prossimi a quelli della stima da effettuare. Infatti, nell'accertamento del valore di mercato di un bene, il metodo di stima più corretto ed utilizzato è proprio quello sintetico - comparativo.

Sono state esperite, pertanto, indagini di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto, quindi, dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate.

Il compito dell'estimatore è quello di capire quali influenze ascendenti e quali discendenti caratterizzano l'immobile oggetto di stima. Al valore medio risultante dall'elaborazione aritmetica dei dati raccolti, quindi, vanno applicati dei coefficienti di differenziazione. Questi sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Un coefficiente inferiore ad 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente superiore ad 1 produce un aumento di tale quotazione. Di norma non si applica mai uno solo dei tanti coefficienti di differenziazione esistenti, per cui si arriverà a stabilire, con una semplice media aritmetica, un coefficiente globale unico.

Si va così a definire il più probabile valore di mercato, al quale vanno, eventualmente, ancora applicate una serie di detrazioni derivanti dalle spese che il futuro acquirente dovrà affrontare per liberare il bene da qualsiasi tipo di pendenza sia tecnica che giuridica, come di seguito meglio specificato.

Le varie fasi della stima possono essere così sintetizzate:

- 1) Individuazione di una serie di immobili simili, per caratteristiche, al nostro che sono stati oggetto di transazioni recenti;
- 2) Indagine conoscitiva presso gli operatori del settore;
- 3) Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

- 4) Calcolo del più probabile valore di mercato;
- 5) Applicazione di eventuali detrazioni;
- 6) Applicazione di decurtazioni dovute alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Fase n°1

In questa fase lo scrivente ha individuato una serie di immobili con caratteristiche economiche/commerciali simili.

Le caratteristiche prese in considerazione per la selezione degli immobili sono:

| CARATTERISTICHE | |
|---------------------|--|
| <i>Posizione</i> | <ul style="list-style-type: none"> - posizione degli immobili rispetto al centro urbano; - collegamenti viari e trasporto pubblico; - presenza di attrezzature collettive; - presenza, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio; - qualità dell'ambiente esterno; - presenza di aree verdi ad uso pubblico. |
| <i>Esposizione</i> | <ul style="list-style-type: none"> - esposizione degli immobili; - panoramicità; - luminosità; - altezza dal piano stradale. |
| <i>Tipologia</i> | <ul style="list-style-type: none"> - età dell'immobile; - caratteristiche architettoniche; - tipologia e condizioni statiche degli elementi strutturali e delle rifiniture; - caratteristiche e manutenzione; - dimensioni e forma delle superfici finestrate; - caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici. |
| <i>Produttività</i> | <ul style="list-style-type: none"> - situazione locativa attuale; - presenza di servitù attive o passive; - diritti; - oneri e pesi di qualsivoglia natura; - eventuale esenzione temporanea da impostazioni fiscali; - presenza di mutui bancari. |

Fase n°2

In questa fase lo scrivente ha effettuato indagini conoscitive presso gli operatori del settore e borsini immobiliari come l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate (*ex Catasto*), le agenzie immobiliari della zona e siti web.

Di seguito si riportano alcuni dei dati reperiti:

- **OMI** dell'Agenzia delle Entrate (*ex Catasto*)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
 Comune: CASAGIOVE
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO SUD
 Codice di zona: B5
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Scadente | 400 | 600 | L | 1 | 1,5 | L |
| Abitazioni civili | NORMALE | 600 | 900 | L | 2 | 3 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 900 | 1250 | L | 2,4 | 3,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 400 | 600 | L | 1,1 | 1,6 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

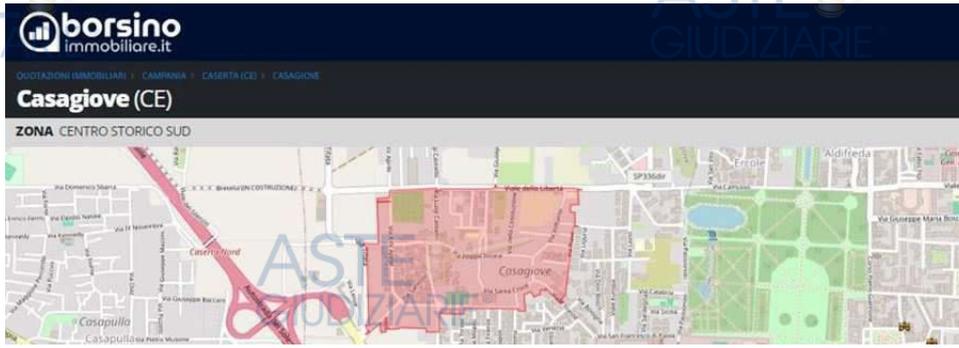
Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



Quotazioni Immobiliari di Zona

| Quotazioni Abitazioni & Ville | Quotazioni Uffici & Negozi | Quotazioni Box & Posti auto | Quotazioni Locali & Capannoni | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| Quotazioni di Vendita | | Quotazioni di Affitto | | | | | |
| <p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 815</td> <td>Valore medio Euro 1.094</td> <td>Valore massimo Euro 1.372</td> <td>Valuta subito questo immobile</td> </tr> </table> | | | | Valore minimo Euro 815 | Valore medio Euro 1.094 | Valore massimo Euro 1.372 | Valuta subito questo immobile |
| Valore minimo Euro 815 | Valore medio Euro 1.094 | Valore massimo Euro 1.372 | Valuta subito questo immobile | | | | |
| <p>Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 697</td> <td>Valore medio Euro 933</td> <td>Valore massimo Euro 1.170</td> <td>Valuta subito questo immobile</td> </tr> </table> | | | | Valore minimo Euro 697 | Valore medio Euro 933 | Valore massimo Euro 1.170 | Valuta subito questo immobile |
| Valore minimo Euro 697 | Valore medio Euro 933 | Valore massimo Euro 1.170 | Valuta subito questo immobile | | | | |
| <p>Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 455</td> <td>Valore medio Euro 579</td> <td>Valore massimo Euro 702</td> <td>Valuta subito questo immobile</td> </tr> </table> | | | | Valore minimo Euro 455 | Valore medio Euro 579 | Valore massimo Euro 702 | Valuta subito questo immobile |
| Valore minimo Euro 455 | Valore medio Euro 579 | Valore massimo Euro 702 | Valuta subito questo immobile | | | | |

Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Casagiove

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Casagiove. Il periodo di riferimento è Giugno 2024.



Vendita

1.296 €/m²

da 273 €/m² a 1.822 €/m²



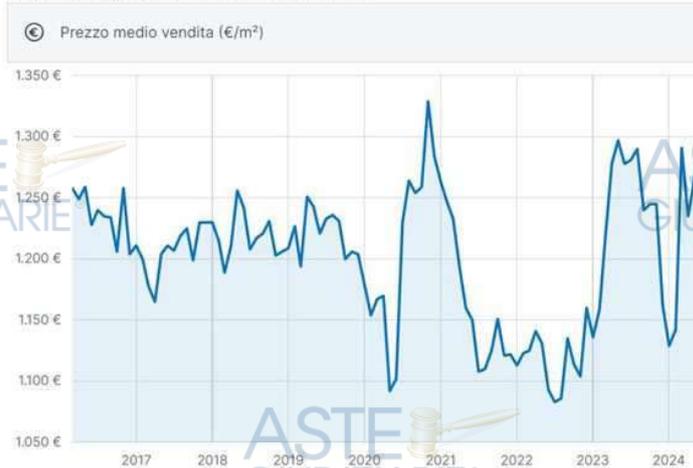
Affitto

5,93 €/m²

da 3,90 €/m² a 24,26 €/m²

Andamento dei prezzi degli immobili a Casagiove

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



A Giugno 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.296 al metro quadro**, con un aumento del **1,41% rispetto a Giugno 2023** (1.278 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Casagiove ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2023, con un valore di **€ 1.297 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.086 al metro quadro.

Mercato-immobiliare.info

Mercato Immobiliare a Casagiove

sabato 20 luglio 2024



Mercato Immobiliare

Casagiove, con una popolazione di 12.980 abitanti, è un comune della provincia di Caserta. Dista circa 2 Km da Caserta.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 332 annunci immobiliari, di cui 276 in vendita e 56 in affitto, con un indice complessivo di 25 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Casagiove è compreso in tutta la città tra **455 €/m²** e **1.425 €/m²** per la compravendita e tra **1,3 €/m² mese** e **4,3 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.265 €/m²) è di circa il 28% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.760 €/m² ed è invece di circa il 5% superiore alla quotazione media provinciale (1.195 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la cittadina a Casagiove è più disomogenea della media: nel 60% dei casi, comunque compresa tra 770 €/m² e 1.715 €/m².

Casagiove ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.265 €/m², quindi circa il 83% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 216% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Dinamica dei prezzi a Casagiove e quotazioni immobiliari per tipologia

| tipologia | vendita | affitto | var % 3 mesi | ricerca |
|-------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|--|
| appartamento | € 1.250 /m ² | € 6,6 /m ² /mese | | - Q appartamenti in vendita a Casagiove |
| casa indipendente | € 1.050 /m ² | - | | - Q case indipendenti in vendita a Casagiove |
| mansarda | € 1.350 /m ² | - | | - Q mansarde in vendita a Casagiove |
| quadrivano | € 1.450 /m ² | - | | - Q quadrivani in vendita a Casagiove |

ASTE GIUDIZIARIE® - Caasa.it
Caasa

Valore appartamenti in vendita a Casagiove

Nel comune di Casagiove sono al momento presenti 214 offerte per appartamenti in vendita, che rappresentano meno del 5% degli annunci di questa tipologia in provincia di Caserta. In media nell'intero il comune, il prezzo richiesto degli appartamenti in vendita è attualmente pari a 1.265 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 778 €/m² e 1.715 €/m². Nella zona OMI C3 (ESPANSIONE SUD - EST), che è tra quelle con il maggior numero di annunci ed è anche la più costosa, il prezzo mediamente richiesto degli appartamenti in vendita è pari a 1.475 €/m². I prezzi più bassi si registrano invece presso la zona OMI B6 (CENTRO STORICO NORD) e raggiungono in media 925 €/m². [LEGGI ANCORA >](#)

ALTRE INFORMAZIONI:
 W Casagiove | Comune di Casagiove | Mappa: Casagiove | Quotazioni a Casagiove | Quotazioni OMI | Geopoi



- Esempi di case in vendita a Casagiove (Ce)

€ 43.000

Trilocale via Iovara 87, Casagiove

3 locali | 72 m² | 1 bagno | Piano 1

No Ascensore | Balcone

TECNOCASA

MESSAGGIO | VISITA

€ 103.000

Trilocale via Iovara 33, Casagiove

3 locali | 110 m² | 2 bagni | Piano 2

No Ascensore | Balcone | Terrazzo

TECNOCASA

MESSAGGIO | VISITA

€ 22.000

Monolocale via Iovara 142, Casagiove

1 locale | 30 m² | 1 bagno | Piano T

No Ascensore

TECNOCASA

MESSAGGIO | VISITA

€ 25.000

Monolocale via Santa Croce 108, Casagiove

1 locale | 35 m² | 1 bagno | Piano 1

No Ascensore | Terrazzo

TECNOCASA

MESSAGGIO | VISITA

€ 78.000

Appartamento via Iovara, Casagiove

5 locali | 116 m² | 2 bagni | No Ascensore

Balcone | Cantina

IMMOBILTEAM

MESSAGGIO | VISITA

€ 69.000

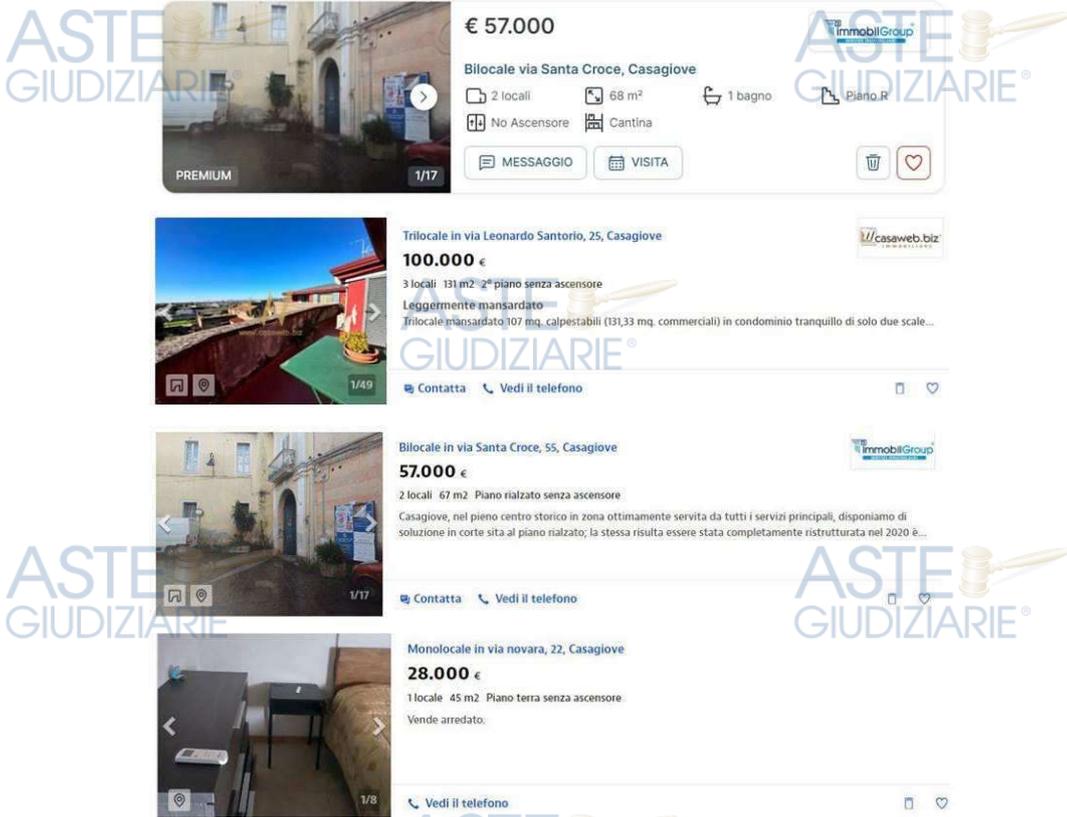
Quadrilocale via Iovara 9, Casagiove

4 locali | 135 m² | 2 bagni | No Ascensore

Balcone | Terrazzo | Cantina

OLVIS IMMOBILIARE

MESSAGGIO | VISITA



Da queste consultazioni è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa **850,00 €/mq.**

Fase n°3

Al valore medio immobiliare andremo ad applicare i coefficienti di differenziazione che vanno a diversificare il nostro immobile dagli altri presi in esame per la comparazione. I coefficienti di differenziazione si basano su una serie di parametri che riportiamo di seguito.

| Parametri relativi all'ubicazione | | | |
|-----------------------------------|--------------|----------|---------|
| 1 - Zona | Pregiata | 1.20 | |
| | Centrale | 1.05 | |
| | Semicentrale | 0.98 | |
| | Periferica | 0.96 | |
| | Suburbana | 0.95 | |
| 2 - Collegamenti | Ottimi | 1.05 | |
| | Buoni | 1.03 | |
| | Sufficienti | 1.00 | |
| | Scadenti | 0.98 | |
| | Assenti | 0.95 | |
| 3 - Posizione | Panoramica | 1.10 | |
| | Ottima | 1.05 | |
| | Buona | 1.03 | |
| | Normale | 1.00 | |
| | Depressa | 0.95 | |
| 4 - Infrastrutture | | Presenti | Assenti |

| | | |
|-----------------|------|------|
| Scuole | 1.03 | 0.95 |
| Ospedali | 1.10 | 0.95 |
| Uffici Postali | 1.00 | 0.95 |
| Parchi Pubblici | 1.05 | 0.95 |
| Banche | 1.00 | 0.95 |
| Altro | 1.00 | 0.95 |

| Parametri relativi all'edificio | | |
|---------------------------------|--|------|
| 5 - Tipologia Strutturale | Costruzione in Cemento Armato | 1.05 |
| | Costruzione in muratura | 1.00 |
| 6 - Età della costruzione | Minore di 5 anni | 1.03 |
| | Maggiore di 5 anni e minore di 15 | 1.00 |
| | Maggiore di 15 anni e minore di 50 | 0.98 |
| | Maggiore di 50 | 0.95 |
| 7 - Funzionalità | Dotato di due o più box auto | 1.05 |
| | Dotato di un box auto | 1.00 |
| | Posto auto all'aperto di proprietà esclusiva | 0.99 |
| | Posto auto all'aperto su suolo condominiale | 0.98 |
| | Parcheggio su suolo pubblico | 0.90 |
| | Non raggiungibile con auto | 0.75 |

| Parametri relativi all'immobile | | | | |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|
| 8 - Livello di piano | | <i>Con ascensore</i> | <i>Senza ascensore</i> | |
| | Piano seminterrato | 0.80 | 0.80 | |
| | Piano terreno e rialzato | 0.90 | 0.90 | |
| | Piano primo | 0.94 | 0.92 | |
| | Piano secondo | 0.96 | 0.90 | |
| | Piano terzo | 0.98 | 0.80 | |
| | Piani intermedi | 1.00 | 0.70 | |
| | Ultimo piano | 1.15 | 0.50 | |
| | Piano Attico | 1.20 | 0.40 | |
| 9 - Esposizione | Nord | 0.90 | | |
| | Sud | 1.00 | | |
| | Est | 0.95 | | |
| | Ovest | 0.95 | | |
| | Nord - Ovest | 0.93 | | |
| | Nord - Est | 0.93 | | |
| | Sud - Ovest | 0.98 | | |
| | Sud - Est | 0.98 | | |
| | <i>Ottimi</i> | <i>Buoni</i> | <i>Normali</i> | <i>Scadenti</i> |
| 10 - Impianti tecnologici | 1.03 | 1.02 | 1.00 | 0.95 |
| 11 - Servizi igienici | 1.05 | 1.03 | 1.00 | 0.90 |
| 12 - Infissi | 1.05 | 1.02 | 1.00 | 0.98 |
| 13 - Pavimentazioni | 1.05 | 1.02 | 1.00 | 0.98 |
| 14 - Finiture | 1.10 | 1.05 | 1.00 | 0.95 |
| 15 - Manutenzione | 1.10 | 1.05 | 1.00 | 0.90 |
| 16 - Vedute e affacci | Vista panoramica | 1.05 | | |
| | Giardini | 1.00 | | |
| | Cortili e chiostrine | 0.98 | | |
| | Strade | 0.95 | | |

| Parametri di superficie | | |
|-------------------------|---------------------------|------|
| 17 - Superfici | Minore di 45 mq | 1.15 |
| | Compresa tra 46 e 60 mq | 1.10 |
| | Compresa tra 61 e 120 mq | 1.00 |
| | Compresa tra 121 e 180 mq | 0.90 |
| | Maggiore di 180 mq | 0.80 |

Avremo, quindi, un coefficiente globale unico calcolato facendo la media dei vari coefficienti:

| Coefficiente globale unico | | |
|----------------------------|---|--------------------------|
| | Tipologia del coefficiente | Valore attribuito |
| 1 | Coefficiente di zona | 1.05 |
| 2 | Coefficiente di collegamento | 1.03 |
| 3 | Coefficiente di posizione | 1.00 |
| 4 | Coefficiente medio delle infrastrutture | 1.00 |
| 5 | Coefficiente di tipologia strutturale | 1.00 |
| 6 | Coefficiente di età della costruzione | 0.95 |
| 7 | Coefficiente di funzionalità | 0.98 |
| 8 | Coefficiente di livello di piano | 0.92 |
| 9 | Coefficiente di esposizione | 1.00 |
| 10 | Coefficiente di impianti tecnologici | 1.00 |
| 11 | Coefficiente di servizi igienici | 1.00 |
| 12 | Coefficiente di infissi | 1.00 |
| 13 | Coefficiente di pavimentazioni | 1.00 |
| 14 | Coefficiente di finiture | 1.00 |
| 15 | Coefficiente di manutenzione | 0.90 |
| 16 | Coefficiente di vedute e affacci | 0.98 |
| 17 | Coefficiente di superfici | 1.00 |
| | TOTALE | 16.81 : 17 = 0.99 |

Avremo, pertanto, un coefficiente globale unico pari a **0.99**

Fase n°4

In questa fase andremo a calcolare il più probabile valore di mercato con una semplice operazione aritmetica, utilizzando la formula matematica:

Superficie commerciale X Valore di mercato (al mq) X Coefficiente di differenziazione

La superficie commerciale è pari a 103.50 mq, così come calcolato nella Tabella 3, in risposta al quesito n°2, che di seguito si riporta nuovamente.

TABELLA 3 - **superficie commerciale** (norma UNI 10750:2005 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

| Superfici | | Superficie commerciale |
|---------------|---|---|
| A | Superficie lorda ad uso residenziale Piano Primo | 71.60 mq |
| B | Superficie balcone Piano Primo | <i>(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente)</i> 3.40 mq |
| C | Superficie sottotetto | <i>(50%)</i> 28.50 mq |
| TOTALE | | 103.50 mq |

Quindi avremo:

$$\text{Superficie commerciale X Valore di mercato (al mq) X Coefficiente di differenziazione} \\ 103,50 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} \times 0,99 = 87.095,25 \text{ €}$$

Fase n°5

In questa fase della stima immobiliare andremo a sottrarre, al prezzo di mercato, una quota derivante da eventuali spese che il futuro acquirente dovrà affrontare.

Bisogna procedere alle correzioni della stima, tenendo conto, distintamente, degli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché eventuali spese condominiali insolute. Il fine è di indicare il valore finale del bene al netto delle suindicate decurtazioni e correzioni.

Nel nostro caso sono presenti, come già relazionato, difformità di tipo catastale le cui spese ammontano ad € 1.000,00 e di tipo urbanistico-edilizio le cui spese ammontano ad € 15.000,00.

$$\text{Quindi avremo: } 87.095,25 \text{ €} - 16.000,00 \text{ €} = 71.095,25 \text{ €}$$

Per tanto, arrotondando per difetto, **il più probabile valore di mercato del lotto, risulta pari ad € 71.000,00.**

Fase n°6

In quest'ultima fase, come richiesto dal G.E., in risposta al presente quesito, andremo ad applicare, in percentuale tra il 10% ed il 20%, le decurtazioni dovute alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti 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.

Applicheremo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, **nella misura del 10%**, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Quindi avremo:

Valore dell'immobile – 10% = € 71.000,00 – 7.100,00 = € 63.900,00

Pertanto, il valore del lotto, al netto di tali decurtazioni e correzioni, arrotondando per eccesso, risulta pari ad € 64.000,00 (Euro sessantaquattromila/00).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 64.000,00

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

Risposta al quesito n°13

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che **non si ricade nel caso di quote indivise**, trattandosi di immobile di proprietà esclusiva dell'esecutato:

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/1.

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°14

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che **dal Certificato di Residenza Storico** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe (Settore Servizi Demografici e Statistica) del Comune di Caserta (Ce) in data 20.03.2024 **risulta che** l'esecutato:

- **la sig.ra XXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, è residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n°XXXXXXX dal 05.06.2015, proveniente dal Comune di XXXXXXXX.

Pertanto al momento del Pignoramento, avvenuto in data 23.02.2023, la sig.ra XXXXXXXX era residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n°XXXXXXX.

Infine, il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha reperito il **Certificato di Stato Libero** presso l'Ufficio Anagrafe (Settore Servizi Demografici e Statistica) del Comune di Caserta (Ce) in data 20.03.2024.

Dal Certificato risulta che l'esecutata, sig.ra XXXXXXXX, come sopra generalizzata, risulta nubile.

4. Conclusioni

A conclusione della presente relazione di consulenza tecnica riportiamo, sinteticamente, i punti salienti delle risposte ai quesiti posti dal G.E..

L'immobile oggetto di pignoramento è situato presso il Comune di Casagiove (Ce), alla Via Leonardo Santorio Vico III n°34.

Più precisamente, trattasi di:

- unità immobiliare per civile abitazione, posta al Piano Primo, composta da ingresso/disimpegno, cucina con camino, una camera ed un bagno per un totale di superficie utile pari a mq 53.20 e lorda pari a mq 71.60, oltre ad un balcone. Dalla cucina, attraverso una scala in ferro e legno si accede al sottotetto di copertura.

Il fabbricato, di cui il bene pignorato è parte integrante, rientra nella zona B1 secondo il PRG vigente ed è posizionato a confine con il Centro Storico del Comune di appartenenza. Da dichiarazione resa nell'Atto di Compravendita del 21.02.2008 lo stesso risulta realizzato nel periodo antecedente il 01.09.1967 e dalle ricerche condotte dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune non è risultato alcun Titolo Edilizio. È stata reperita, invece, presso il Catasto Fabbricati del Comune di Casagiove (Ce) la planimetria storica dell'immobile pignorato risalente al 13.02.1940 e quindi antecedente al 31.10.1942.

L'immobile è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casagiove (Ce):

- **Foglio 7 Particella 1114 Sub 5**, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 70 mq, Totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 154,94 - Via Leonardo Santorio n°30 Piano Primo.

Si precisa che l'immobile è collocato in Via Leonardo Santorio Vico III n°34.

Il Sub risulta correttamente intestato all'esecutata:

- **XXXXXXX**, nata a **XXXXXXX** il **XXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXX**, per il diritto di proprietà 1/1.

Attualmente l'immobile risulta disabitato.

La formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa è la seguente:

| |
|---|
| TRASCRIZIONE CONTRO del 24.04.2023 - R.G.: 16099 R.P.: 12734 |
| Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO |
| Data: 23.02.2023 |
| Numero di repertorio: 1030 |

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE (C.F.: 80011750611)
Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)
Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate, risultavano trascritti due precedenti Atti di Pignoramento oltre a questo su indicato che ha dato origine al procedimento espropriativo incardinato nella presente Procedura Esecutiva n°73/2023.

I precedenti Pignoramenti erano i seguenti:

- 1- Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Santa Maria C.V. (Ce) il 20.10.2016 rep. n.9395/2016 a favore di UNICREDIT S.P.A. (C.F. 00348170101) con sede in Roma (Rm), trascritto ai nn.40906/30662 il 19.12.2016 contro la sig.ra XXXXXXXX;
- 2- Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Santa Maria C.V. (Ce) il 19.02.2018 rep. n.1926/2018 a favore di UNICREDIT S.P.A. (C.F. 00348170101) con sede in Roma (Rm), trascritto ai nn.10784/8646 il 27.03.2018 contro la sig.ra XXXXXXXX.

L'Atto di Pignoramento indicato al punto 1) fu incardinato nella procedura esecutiva R.G.E. 446/2016 (G.E. dott.ssa Maria Rosaria Pupo), mentre l'Atto di Pignoramento indicato al punto 2) fu incardinato nella procedura esecutiva R.G.E. 82/2018 (G.E. dott.ssa Ermelinda Mercurio). Successivamente la procedura più recente è stata riunita alla procedura più antica (R.G.E. 446/2016) in data 10.09.2018, dichiarata estinta in data 25.09.2020 con Decreto di estinzione del G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione.

Inoltre, si è verificato che il fabbricato, di cui il bene fa parte, non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il bene, viste le sue caratteristiche, viene individuato come Lotto unico.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico del bene pignorato:

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Casagiove (Ce) alla Via Leonardo Santorio Vico III n°34, Piano Primo, composta da ingresso/disimpegno, cucina con camino, una camera ed un bagno per un totale di superficie utile pari a mq 53.20 e lorda pari a mq 71.60, oltre ad un balcone ed il sottotetto di copertura di mq utili 43.00 e mq lordi pari a 57.00 mq; confina a nord con suolo individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.Ila 5189, a sud

si affaccia verso il cortile comune (Foglio 7 P.lla 1114), ad est confina con unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.lla 1114 Sub 6, ad ovest confina in parte con suolo individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 P.lla 5330 ed in parte con suolo individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 P.lla 5318; l'immobile è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.lla 1114 Sub 7 (Cat. A/4); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, diversa altezza utile interna, lieve traslazione con diversa dimensione di porte interne, del portoncino di ingresso, delle portefinestre e dei lumi ingredienti in cucina e camera, realizzazione di una nicchia e di un lume ingrediente nel wc, realizzazione di scala interna che porta al sottotetto di copertura, non risulta censito il sottotetto di copertura; non è stato rinvenuto alcun Titolo Edilizio come da attestazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune e pertanto è stato fatto il confronto con la planimetria catastale storica risalente al 1940; lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale storica in ordine a realizzazione di volume composto da ingresso/disimpegno e wc, diversa altezza utile interna, lieve traslazione con diversa dimensione delle portefinestre, realizzazione di lumi ingredienti in cucina e camera, realizzazione di scala interna che porta al sottotetto di copertura, realizzazione di vano porta tra la cucina e la camera, realizzazione di vano porta tra la cucina e l'ingresso/disimpegno, realizzazione di un wc ed un secondo abbaino nel sottotetto di copertura; per le difformità riscontrate può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. n°380/2001 presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria, ad eccezione del wc e del secondo abbaino realizzati nel sottotetto di copertura, per i quali va ripristinato lo stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE **euro 64.000,00**

5. Elenco Allegati

| | Allegato |
|----|---|
| 1 | Verbale di sopralluogo |
| 2 | Dati del Creditore Procedente |
| 3 | Documentazione Fotografica |
| 4 | Rilievo piano - altimetrico |
| 5 | Documentazione Catastale |
| 6 | Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale |
| 7 | Confronto grafico tra Planimetria Catastale attuale e Rilievo stato dei luoghi |
| 8 | Documentazione Ufficio Tecnico Comunale: - <i>Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale</i> |
| 9 | Confronto grafico tra Planimetria Catastale Storica e Rilievo Stato dei Luoghi |
| 10 | Ispezioni Ipotecarie |
| 11 | Pignoramenti precedenti estinti |
| 12 | Documentazione Ufficio Anagrafe: - <i>Certificato di Residenza Storico</i> |
| 13 | Documentazione Ufficio Stato Civile: - <i>Certificato di Stato Civile</i> |
| 14 | Atti di provenienza del bene pignorato: - <i>Nota di Trascrizione Verbale di Pubblicazione Testamento</i> - <i>Nota di Trascrizione Certificato di denunciata Successione</i> - <i>Nota di Trascrizione di Accettazione Tacita di Eredità</i> - <i>Atto di Compravendita del 11.07.2008</i> |
| 15 | Dati reperiti per la stima |
| 16 | Attestato di invio della relazione di consulenza tecnica alle parti |
| 17 | Nota onorari e spese |
| 18 | Richiesta liquidazione |

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e resta a disposizione della S.V. per qualsiasi eventuale chiarimento e/o precisazione.

Santa Maria Capua Vetere (Ce), 01.08.2024

L'esperto stimatore

arch. Gennaro Ambrosino

