

**TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO DI VENDITA



Esecuzione Immobiliare

**R.G.E. 79/2022**

**D.R. COSTRUZIONI S.R.L.S.**

*contro*

**OMISSIS OMISSIS**

*Giudice dell'Esecuzione*  
**dott.ssa Giuseppina Vecchione**

*Custode Giudiziaria*  
**avv. Assunta Palmieri**

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

*Archivista Immobiliare*  
**arch. Omissis Omissis**

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	<b>2</b>
<i>QUESITO n.1 <u>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</u></i> .....	<i>2</i>
<i>QUESITO n.2 <u>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</u></i> .....	<i>6</i>
Caratteristiche ubicazionali.....	7
Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	7
Vedute dell'immobile.....	15
Calcolo della superficie commerciale.....	25
<i>QUESITO n.3 <u>Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</u></i> .....	<i>27</i>
Identificazione catastale e storia del bene pignorato.....	28
Diformità catastali.....	29
Storia catastale del terreno.....	32
<i>QUESITO n.4 <u>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</u></i> .....	<i>33</i>
<i>QUESITO n.5 <u>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</u></i> .....	<i>34</i>
<i>QUESITO n.6 <u>Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u></i> .....	<i>38</i>
Analisi stato di difformità.....	41
Regolarizzazione delle difformità.....	45
<i>QUESITO n.7 <u>Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</u></i> .....	<i>46</i>
<i>QUESITO n.8 <u>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</u></i> .....	<i>47</i>
<i>QUESITO n.9 <u>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</u></i> .....	<i>49</i>
<i>QUESITO n.10 <u>Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo</u></i> .....	<i>49</i>
<i>QUESITO n.11 <u>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</u></i> .....	<i>50</i>
<i>QUESITO n.12 <u>Procedere alla valutazione dei beni</u></i> .....	<i>50</i>
Criterio e procedimento di stima.....	51
Analisi dei valori di mercato.....	53
Stima del bene.....	55
Prezzo base d'asta.....	56
<i>QUESITO n.13 <u>Procedere alla valutazione di quote indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</u></i> .....	<i>56</i>
<i>QUESITO n.14 <u>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</u></i> .....	<i>56</i>

**ALLEGATI**

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto, **arch. Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di *Omissis* al n. *Omissis*, socio dello *Omissis, Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis* in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 79/2022 D.R. COSTRUZIONI S.R.L.S. contro OMISSIS OMISSIS** rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica il 08.01.2023.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la **completezza** della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 03.02.2023, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data 01.02.2023, con il Custode Giudiziario, avv. Assunta Raimondo, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutato, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento sito nel Comune di San Felice a Cancellò. In tale occasione, alla presenza dell'esecutato, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile e ad effettuare i rilievi metrici e fotografici. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (cfr. Allegato 1).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Felice a Cancellò, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizi Catastali* (ex Catasto) e *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (ex Conservatoria), nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati, inviato in copia anche alle parti.

\*\*\*\*\*

## 3. RISPOSTA AI QUESITI

**QUESTO 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**), il rapporto tra il pignoramento e il suo oggetto deve corrispondere a quello in titolarità dell'esecutato in forza del titolo di cui costituisce il pignoramento.

- qualora fatto 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 fatto 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 "differenzia 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 differenzia riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione dei beni con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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 dei beni con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonome 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 differente rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a. 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) o 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 ed informa immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso);

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l.a. 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, quando le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve dire 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. 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 dei beni devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a. 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 attiene ecc.", nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque pena sanza scritta da risponderci 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'accatastramento 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.

Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno di Omissis Omissis (Omissis Omissis – c.f.: Omissis) è la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di San Felice a Cancello (CE), alla via Ferrovia n.13, piano S1-T-1-2, risultante censito nel Catasto fabbricati, sez. 001 Urbana del Comune di San Felice a Cancello, al foglio n.10, particella n.57/1.

**subalterno n.15, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani** (cfr. atto di pignoramento).

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

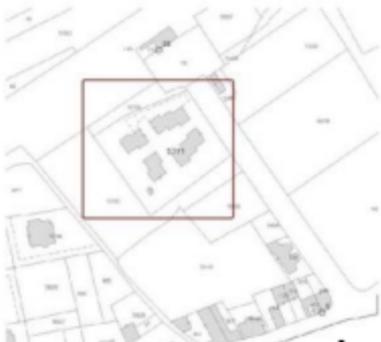
DIFFORMITA' FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI Come meglio specificato al successivo quesito 3, lo stato dei luoghi dell'immobile presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale relativamente riguardanti la composizione interna.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dell'immobile pignorato:



\_sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



\_estratto mappa catastale



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA**, così composti:

### **LOTTO UNICO DI VENDITA**

Piena ed intera proprietà di un'abitazione in villetta a schiera ubicata nel Comune di San Felice a Cancellò, via Ferrovia n.13. Si articola su quattro livelli collegati tra loro con una scala interna; si compone: al piano terra di soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno, oltre a terrazzo e giardino su tre lati; al primo piano di tre camere da letto, bagno e due balconi; al secondo piano (sottotetto) di stenditoio con terrazzino; al piano seminterrato di locale rimessa. Il tutto è distinto al N.C.E.U. al foglio 18 particella 5711 sub 15 cat. A/7, consistenza 7 vani.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile; della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali mlesami 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 (addove 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, ovè 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 planimetrie 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.

Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un'abitazione in villetta a schiera facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Florida" in San Felice a Cancellò, via Ferrovia n.13, distinto al N.C.E.U. al foglio 18 particella 5711 sub 15. Confina a nord con particella 5714 a sud con vialetto condominiale, a ovest con sub 14 e a est con sub 16.

#### CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene è ubicato a ridosso del centro storico di San Felice a Cancellò, nei pressi della ferrovia. Il contesto è urbanizzato, con strade asfaltate e dotate di pubblica illuminazione e marciapiedi, caratterizzato dalla presenza per lo più di abitazioni, molte delle quali di recente costruzioni. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici, per i quali occorre spostarsi verso il centro, posto comunque a breve distanza e raggiungibile a piedi. La sede del Municipio sorge a meno di 500 m. Il bene è facilmente raggiungibile, collegato al territorio circostante, come in generale l'intero Comune, attraverso la S.S.7 *via Nazionale Appia*. A pochi Km sorgono i Comuni di Arienzo e Santa Maria a Vico.



1. Bene pignorato - 2. Centro storico di S. Felice a Cancellò - 3. Arienzo - 4. S. Maria a Vico  
S.S.7 - via Nazionale Appia

*\_inquadramento territoriale*

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene consiste in una villetta a schiera facente parte di un complesso residenziale di recente costruzione, risalente al 2010, costituita da dieci unità. I fabbricati sono realizzati con struttura in cemento armato, solai in laterizio, mura e pareti in laterizio, coperture a tetto a spio lante con tralicci in ferro e





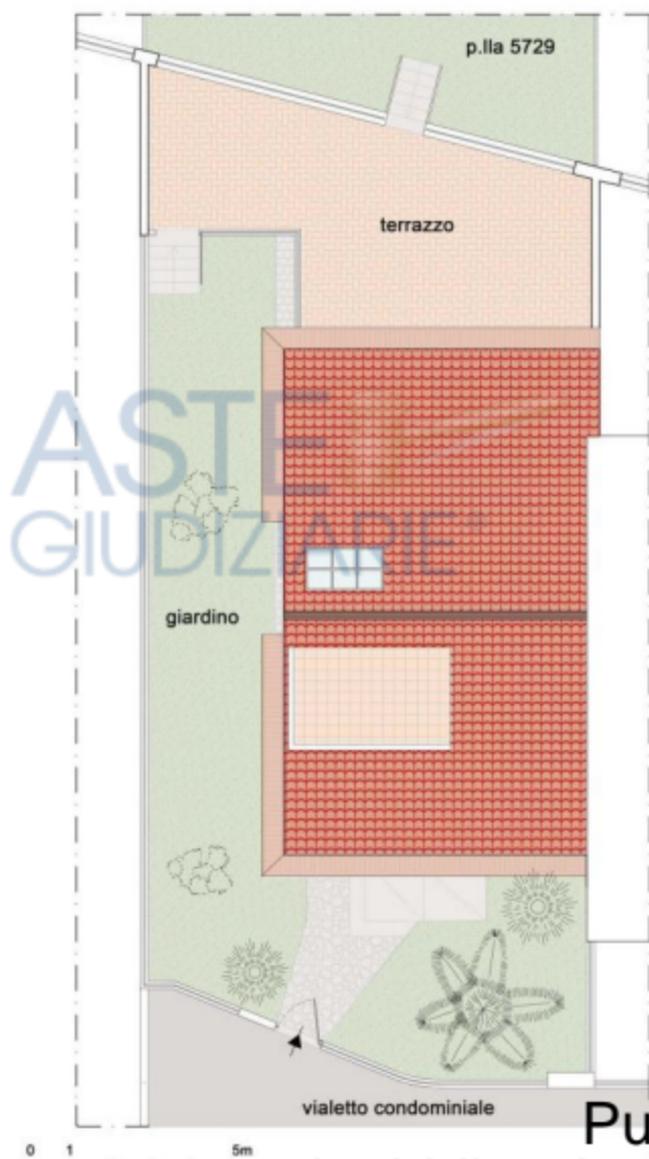
*\_ingresso pedonale e vialetto interno*



*\_viste della villetta pignorata dal vialetto condominiale*

L'immobile pignorato consiste nella terza villetta a schiera alla destra di chi proviene dal cancelletto pedonale sulla strada. L'intera unità si articola su tre livelli fuori terra oltre al seminterrato, collegati tra loro mediante una scala interna, realizzata con struttura autoportante in legno. In particolare si compone dell'**abitazione** articolata tra piano terra/rialzato (zona giorno) e primo piano (zona notte), dello **stenditoio** al sottotetto e del **locale autorimessa** al piano seminterrato. Esternamente, la villetta è circondata su due lati dal giardino e, sul lato posteriore, dal terrazzo pavimentato. Da quest'ultimo, inoltre, si accede ad un giardino che, seppur ad uso esclusivo, costituisce un'unità autonoma destinata catastalmente con la particella 5729, estranea alla procedura e che, quindi, resta esclusa dalla vendita (cfr. Allegato 1 - Piano).

Publicazione o riproduzione



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

L'abitazione si compone: al piano terra, di **soggiorno**, **cucina**, **ripostiglio** e **bagno**, oltre ai **due balconi** collegati direttamente con lo spazio esterno; al primo piano, da **tre camere da letto**, **bagno** e **due balconi**. La superficie netta complessiva è di **110 mq circa** (57,42 mq del piano terra e 53,99 del piano primo), con un'altezza interna netta di **2,69 m** (cfr. Allegato 13 – grafico 2).



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



*\_pianta stato di fatto PIANO PRIMO*

Lo **stenditoio** al sottotetto si compone di una sala centrale, con soffitto inclinato a due falde, e da due depositi ricavati nella parte più bassa della copertura. Esternamente vi è il terrazzino posto all'interno della sagoma della falda. La superficie interna netta è di circa 52 mq, ma la porzione con altezza minima di 1,50 m è di circa **15 mq**, con un'altezza interna al colmo di circa 2,15 m (vedi Allegato 13 – grafico 4).

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



*\_\_pianta stato di fatto PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)*

Il locale **autorimessa**, posto al piano seminterrato, si presenta come un unico ambiente, privo di partizioni interne, ad eccezione di quella dal vano scala interno dell'abitazione, da cui ha accesso diretto interno oltre a quello carrabile dalla corsia condominiale. La superficie interna netta è di circa **60 mq**, con un'altezza interna di circa **2,73 m**, oltre allo spazio esterno esclusivo di 16 mq (cfr. Allegato 13 – grafico 3).

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



*\_pianta stato di fatto PIANO SEMINTERRATO*

L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione più che buone, con finiture moderne di ordinaria fattura. La pavimentazione è realizzata, al primo piano, con mattonelle in gres 50x50 cm a fondo chiaro, posati in diagonale rispetto alle pareti, al primo piano e al sottotetto, con listelli in gres effetto legno 6,34x19 cm, posati a spina di pesce, al seminterrato con mattonelle in ceramica quadrate 30x30 cm di colore marrone. Le pareti sono intonacate e intagliate al coltello. Il soffitto è in

tutti i piani. In entrambi i bagni presenti, quello al primo piano, dotato di lavabo, sanitari, vasca e doccia, e quello al piano terra, dotato di lavabo, sanitari e doccia, il pavimento è realizzato con mattonelle in ceramica rettangolari 50x25 cm di colore celeste; le stesse mattonelle sono usate anche per il rivestimento delle pareti, ancora di colore celeste nella parte inferiore e bianche in quella superiore. Le porte interne, di modello recente, sono in legno con impiallacciatura in essenza, ad anta cieca e del tipo a battente. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetrocamera, dotati di battenti esterni alla romana come sistema di oscuramento. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e del gas apparsi funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento costituita da caldaia murale a gas e radiatori in alluminio alle pareti.

#### VEDUTE DELL'IMMOBILE



*\_ingresso dal vialetto condominiale*



*\_viste lato ingresso*



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



*\_viste del giardino*



*\_terrazzo posteriore*



*\_vista lato posteriore*



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



*\_viste lato posteriore*



*\_ingresso all'abitazione*



*\_ingresso/soggiorno*



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



*\_soggiorno*



*\_cucina*



*\_balcone su terrazzo posteriore*



Publicazio  
ripubblicazione o ripro



*\_soggiorno*



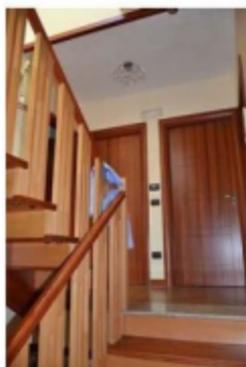
*\_servizi*



*\_ripostiglio*



*\_bagno*



*\_pianerottolo primo piano*



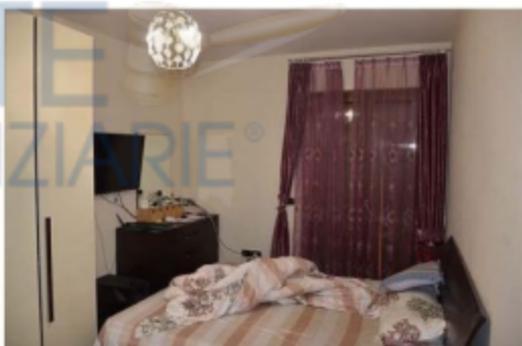
Publicazio  
ripubblicazione o ripro



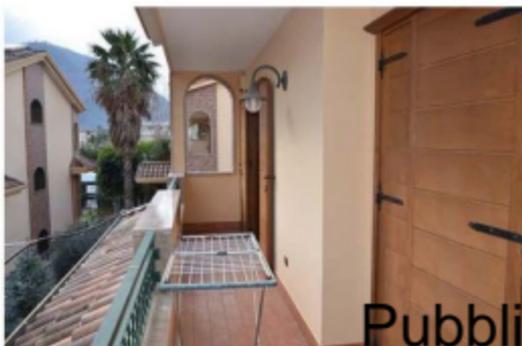
*\_camera 1*



*\_camera 2*



*\_balcone su lato ingresso*



Publicazio  
ripubblicazione o ripro



*\_bagno*



*\_camera 3*



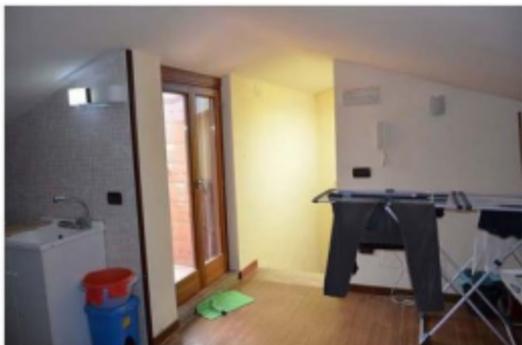
*\_balcone lato posteriore*



Publicazio  
ripubblicazione o ripro



\_sottotetto



\_stenditoio



\_stenditoio

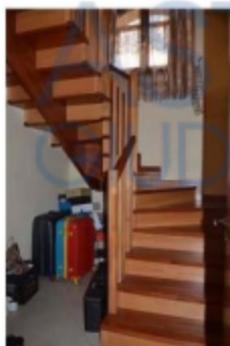


\_soffitta

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



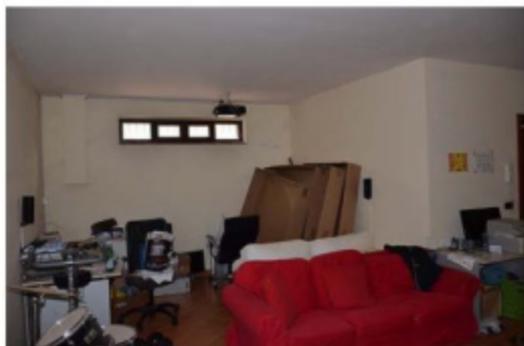
\_terrazzino



\_scala



\_rimessa



\_rimessa

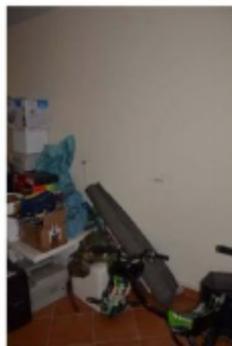
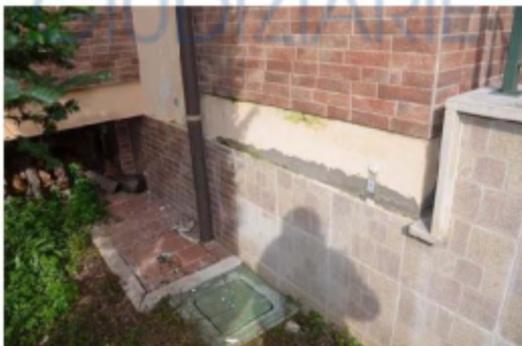


Publicazio  
ripubblicazione o ripro



*\_accesso dalla corsia di manovra condominiale*

Come detto lo stato manutentivo dell'immobile è ottimo. Nel corso dell'accesso, però, sono stati rinvenuti sulla muratura di confine con la villetta adiacente, al piano seminterrato e in corrispondenza del giardino di ingresso, i vetrini normalmente impiegati per l'accertamento di eventuali cedimenti.



*\_dettaglio dei vetrini sulla parete di confine, in giardino e al seminterrato*

In effetti, nel 2018 il complesso è stato interessato dallo sprofondamento di una porzione di terreno, in seguito al quale è stata emanata un'ordinanza di sgombero di tutte le unità abitative, poi revocata al termine dell'esecuzione dei conseguenti lavori di messa in sicurezza (cfr. Allegati 06g). Con molta probabilità, risale a tali circostanze la sistemazione provvisoria, ancora in essere, dell'impianto di adduzione idrica, dissotterrata e lasciata all'aperto con tubazioni sospese.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



*\_dettaglio delle tubature idriche "sospese"*

Durante l'accesso, comunque, come apprezzabile anche dalla documentazione fotografica, non sono stati rilevati dissesti o segni evidenti tali da denunciare situazioni di pericolo (per es. lesioni sulle pareti, rottura di mattonelle dei pavimenti interni, etc.).

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso in esame, si fa riferimento alla categoria dell'intero edificio e, in particolare, alla tipologia delle *abitazioni unifamiliari in villa o villino*, per la quale la superficie commerciale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); c) verande/portici/tettoie;

con esclusione dei seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- *superficie occupata dalle canne di aerazione, dagli eventuali camini, dai cavedi;*
- *superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.*

#### CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

La misurazione della superficie viene effettuata:

- a) vani principali e accessori diretti: La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- b) pertinenze esclusive di ornamento:
  - la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
  - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Sia per i vani principali che per gli accessori, inoltre, si considerano le seguenti indicazioni:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE OMOGENEIZZATA

Alla superficie dei locali principali, valutata per intera, occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive:

##### a) Pertinenze esclusive di ornamento

Balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- 30%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25.

### Superficie scoperta

- 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

### b) Pertinenze esclusive accessorie

- 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
<b>A - PIANO RALZATO</b>				
ambiente	S.nella	CoefF	S.usa	
soggiorno	42,52 mq	1	42,52 mq	
cucina	7,80 mq	1	7,80 mq	
ripostiglio	1,45 mq	1	1,45 mq	
bagno	5,95 mq	1	5,95 mq	
Superficie netta totale	57,42 mq			
balcone 1	9,06 mq	0,3	2,72 mq	
balcone 2	9,31 mq	0,3	2,79 mq	
corpo scale	6,69 mq	1	6,69 mq	
muratura interna	1,95 mq	1	1,95 mq	
muratura esterna	9,76 mq	1	9,76 mq	
<b>TOTALE</b>			<b>81,23 mq</b>	
<b>B - PIANO PRIMO</b>				
ambiente	S.nella	CoefF	S.usa	
camera 1	15,43 mq	1	15,43 mq	
camera 2	14,59 mq	1	14,59 mq	
camera 3	12,00 mq	1	12,00 mq	
bagno	9,75 mq	1	9,75 mq	
disimpegno	2,23 mq	1	2,23 mq	
Superficie netta totale	53,99 mq			
balcone 1	10,29 mq	0,3	3,09 mq	
balcone 2	10,19 mq	0,3	3,06 mq	
muratura interna	3,36 mq	1	3,36 mq	
muratura esterna	9,66 mq	1	9,66 mq	
<b>TOTALE</b>			<b>73,17 mq</b>	
<b>C - PIANO SECONDO (sottotetto) (h=1,50m)</b>				
ambiente	S.nella	CoefF	S.usa	
stenditoio	14,95 mq	1	14,95 mq	
Superficie netta totale	14,95 mq			
terrazzo	10,92 mq	0,3	3,28 mq	
muratura esterna	2,12 mq	1	2,12 mq	
<b>TOTALE</b>			<b>20,35 mq</b>	
omogeneizzazione	0,5			
<b>TOTALE</b>			<b>10,17 mq</b>	
<b>D - PIANO SEMINTERRATO</b>				
ambiente	S.nella	CoefF	S.usa	
rimessa	60,04 mq	1	60,04 mq	
spazio esclusivo	16,00 mq	1	16,00 mq	
Superficie netta totale	76,12 mq			
muratura interna	2,71 mq	1	2,71 mq	
muratura esterna	9,94 mq	1	9,94 mq	
<b>TOTALE</b>			<b>88,77 mq</b>	
omogeneizzazione	0,5			
<b>TOTALE</b>			<b>44,39 mq</b>	
<b>E - SPAZI ACCESSORI</b>				
ambiente	S.nella	CoefF	S.usa	
giardino	119,10 mq			
fino a 5% della superficie dell'immobile	119,10 mq	0,1	11,91 mq	
eccedenza 25 mq	0,00 mq	0,02	0,00 mq	
terrazzo	62,53 mq			
fino a 25 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	
eccedenza 25 mq	37,53 mq	0,1	3,75 mq	
<b>TOTALE</b>			<b>23,16 mq</b>	
<b>- RIEPILOGO -</b>				
<b>A - PIANO RALZATO</b>			<b>81,23 mq</b>	
<b>B - PIANO PRIMO</b>			<b>73,17 mq</b>	
<b>C - PIANO SECONDO</b>			<b>10,17 mq</b>	
<b>D - PIANO SEMINTERRATO</b>			<b>44,39 mq</b>	
<b>E - SPAZI ACCESSORI</b>			<b>23,16 mq</b>	
<b>TOTALE</b>			<b>232,12 mq</b>	
<b>TOTALE (arrotondamento)</b>			<b>232,00 mq</b>	

\*\*\*\*\*

### QUESTO p. 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 peritale e, 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.) non sia anteriore antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale corrispondente al primo atto d'acquisto, o, in alternativa, il Catasto - deve ricostruire la storia catastale del bene, in base ai dati catastali, per il periodo precedente al primo atto d'acquisto immobiliare riportato in C.F. - la p.la del terreno identificato in C.T. sul quale l'edificio sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.l.a del C.T. alla p.l.a 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.l.a e subalterni);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.l.a e subalterni 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 accorpate 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.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizi Catastali sono state acquisite la planimetria e la visura storica del bene pignorato e del terreno su cui lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di San Felice a Cancellò (CE) con i seguenti dati:

**foglio 18 particella 5711 sub 15 cat. A/7 consistenza 7 vani**

indirizzo:

**VIA FERROVIA n. SNC Piano S1-T - 1-2**

Confini: a nord con particella 5729, a sud con vialetto condominiale, a ovest con sub 14 e a est con sub 16

in ditta: Omissis Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutato, è riportato l'attuale identificativo catastale.

Dopo il pignoramento non è intervenuta alcuna variazione essenziale.

L'immobile ha assunto tale identificativo dal 07.04.2010, a seguito di variazione della particella 5701 (Variazione del 07/04/2010 Pratica n. CE0149594 in atti dal 07/04/2010

UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANIZZATA (n. 84) del 20/07/2007. C'è stata una elezione o ripro

stata generata in data 29.12.2009 dalla fusione delle particelle **5698** e **5699** (*FUSIONE del 29/12/2009 Pratica n. CE0584433 in atti dal 29/12/2009 FUSIONE (n. 34017.1/2009)*), dove:

- la **5699** è stata costituita quale *area urbana F/1* in data 29.12.2009 (*COSTITUZIONE del 29/12/2009 Pratica n. CE0584389 in atti dal 29/12/2009 COSTITUZIONE (n. 5224.1/2009)*).
- la **5698** è nata in luogo del fabbricato preesistente, originariamente costituito dalle unità distinte con la **particella 5695 sub da 1 a 21**, (*DEMOLIZIONE TOTALE del 02/09/2009 Pratica n. CE0390485 in atti dal 02/09/2009 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 21212.1/2009)*), in precedenza identificate con la **particella 5654 sub da 1 a 21** dalla loro costituzione del 23.01.2008.

Il complesso immobiliare è sorto in luogo del fabbricato rurale distinto al C.T. con la **particella 48** e dell'area distinta con la **particella 147**.

#### DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato dei luoghi presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale. In particolare, dalla sovrapposizione delle piante, oltre alle differenze attribuibili per lo più alla restituzione grafica, si rileva per ciascun piano:

piano rialzato (cfr. Allegato 13 – grafico 6):

- maggiore spessore della parete tra corpo scala e cucina;
- assenza delle pareti di chiusura del corpo scala rispetto al piano inferiore;
- sistemazione esterna non rappresentata.

piano primo (cfr. Allegato 13 – grafico 6):

- maggiore spessore delle pareti del corpo scala;
- posizione più avanzata di un tratto della parete esterna del bagno;
- diversa posizione delle portefinestre delle due camere da letto.

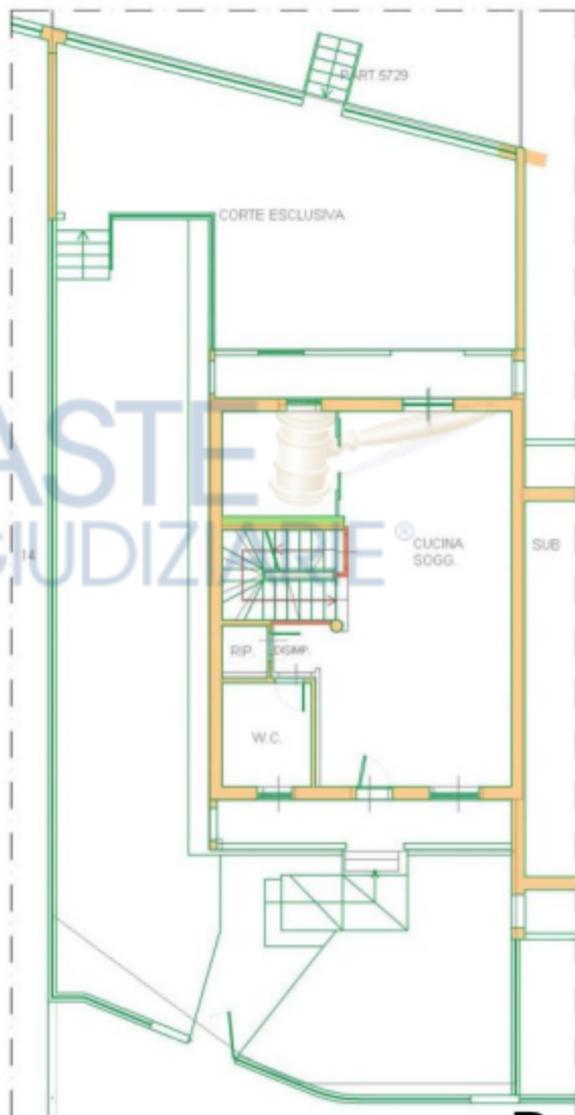
piano secondo (sottotetto) (cfr. Allegato 13 – grafico 7):

- porzione di terrazzino non realizzata (minore profondità);
- posizione più avanzata delle pareti esterne al livello di gronda;
- realizzazione delle pareti divisorie.

piano seminterrato (cfr. Allegato 13 – grafico 7):

- realizzazione pareti divisorie e vano porta a chiusura del corpo scala;
- posizione più avanzata della parete esterna con il saracinesco di ingresso.

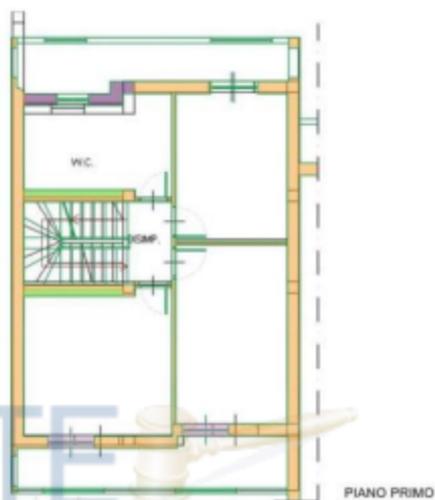
Publicazione  
ripubblicazione o ripro



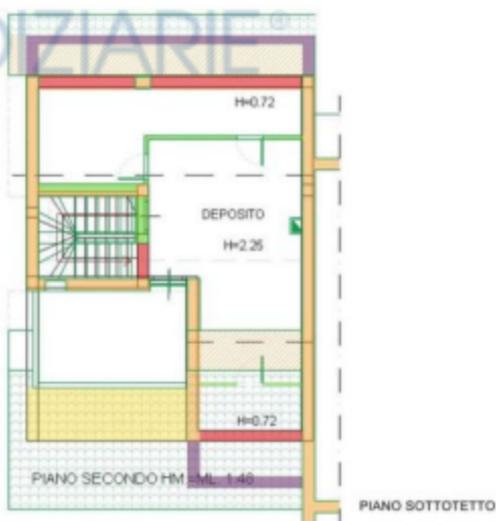
LEGENDA

DEMOLIZIONI REALIZZAZIONE MURATURE MURATURA RILEVATA

sovrapposizione per muratura esistente e nuova muratura - PIANO TERRA



PIANO PRIMO



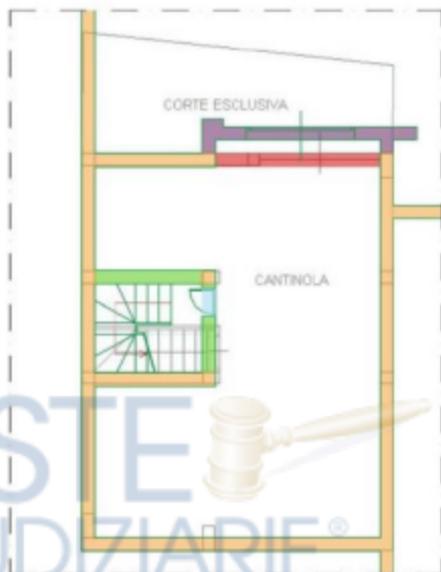
PIANO SOTTOTETTO

LEGENDA

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> DEMOLIZIONI	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> AVANZAMENTO PARETE ESTERNA
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span> DIVERSA POSIZIONE PORTAFINESTRA	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> MURATURA RILEVATA
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> REALIZZAZIONE MURATURE	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> REALIZZAZIONE VANO PORTI
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> PORZIONE TERRAZZO NON REALIZZATA	

*\_sovrapposizione planimetria catastale e planimetria autorizzativa (PIANO PRIMO e SOTTOTETTO)*

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



LEGENDA

<span style="color: red;">■</span> DEMOLIZIONI	<span style="color: purple;">■</span> AVANZAMENTO PARETE ESTERNA
<span style="color: green;">■</span> REALIZZAZIONE MURATURE	<span style="color: orange;">■</span> MURATURA RILEVATA
<span style="color: lightblue;">■</span> REALIZZAZIONE VANO PORTA	

*\_sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto – PIANO SEMINTERRATO*

Per quanto rilevato, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si prevede un costo indicativo di 1.500 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'area su cui sorge il bene pignorato è distinta al Catasto Terreni del Comune di San Felice a Cancelli al **foglio 18 Particella 5711**, superficie **3.863 mq qualità ente urbano**. L'area ha assunto tale identificato dal 06.04.2010, con maggiore consistenza (4.383 mq), in sostituzione della particella **5701**, a sua volta cancellata il data 16.09.2009 dalla **5698 (903 mq)**, con la contestuale unione della particella **5699 (3.480 mq)**. La 5698 ha sostituito la **5697 (903 mq)**, mentre

la 5699 è nata dal frazionamento del 16.09.2009 della **5694** (7.240 mq), entrambe derivate dalla **5690** (8.143 mq) (variazione d'ufficio del 21.07.2009). Quest'ultima ha sostituito dal 26.06.2009 la **5654**, generata dall'unione delle particelle **48** (fabbricato rurale di 903 mq) e **147** (7.240), (Tipo Mappale del 11/12/2007 Pratica n. CE0560681 in atti dal 11/12/2007 (n. 560681.1/2007)), così distinte dall'impianto meccanografico del 26.03.1985 e dall'impianto originario.

\*\*\*\*\*

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuale 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 art. \_\_\_\_\_ (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. livello 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 ed eccessivamente lunghe.

## LOTTO UNICO DI VENDITA

**Piena ed intera proprietà di un'abitazione in villetta a schiera** facente parte di un complesso residenziale, denominato "Parco Florida", ubicato nel Comune di San Felice a Cancellò, via Ferrovia n.13. Si articola su quattro livelli collegati tra loro con una scala interna; si compone: al piano terra, di **soffitto, cucina, ripostiglio e bagno**, oltre a **due balconi** collegati al **terrazzo** e al **giardino**; al primo piano, di **tre camere da letto, bagno e due balconi**; al secondo piano (sottotetto), di **stenditoio con terrazzino**, al piano seminterrato, di locale **rimessa**. Il tutto è distinto al N.C.E.U. al **foglio 18 particella 5711 sub 15** cat. A/7, consistenza 7 vani.

Lo stato di fatto rilevato risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, pur presentando, al di là di quelle attribuibili alla restituzione grafica, alcune differenze nella composizione interna (pareti divisorie realizzate, diversa posizione di alcune finestre).

L'immobile è stato realizzato, unitamente all'intero complesso residenziale di cui è parte, con **Permesso di Costruire n.24/09 del 08.04.2009, D.I.A. prot. n. 14247 del 09.12.2009, D.I.A. prot. n. 10940 del 17.09.2009, Comunicazione interventi finali prot. n.5478 del 13.05.2010**. Lo stato attuale è sostanzialmente conforme al progetto, a meno di alcune differenze inerenti la composizione interna.

**Vi è certificato di agibilità n.10 del 26.03.2012**, da cui si evince che il bene è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (documento non rinvenuto).

**PREZZO BASE:** \_\_\_\_\_ **225.000,00 €**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**QUESTO 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 vent'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; cessazione 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 ipotecaria o nella certificazione sostitutiva depositata 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 pila o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di vent'anni alla 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; cessazione 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 vent'anni alla 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; cessazione di diritti reali, ecc.).

3) Termini 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 ed 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 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.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/S. Maria Capua Vetere, l'esperto dovrà incrociando i dati con le

risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo a ritroso nel tempo, a partire dalla trascrizione del pignoramento, si riportano i seguenti passaggi di proprietà:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Giuseppe Stella di Arienzo del **13.12.2011** rep. n. 10176, trascritto il **16.12.2011** ai nn. 43239/30429, con cui **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) ha acquistato dalla società **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in San Felice a Canello, via Ferrovia, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 18 particella 5711 sub 15** cat. A/7 (cfr. Allegato 05a).

**2. ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'** per notar Giuseppe Stella di Arienzo del **23.11.2010** rep. n.8346, trascritto il **26.11.2010** ai nn. 44699/30589, a favore della società **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) e contro la società **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), per la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in San Felice a Canello, via Ferrovia, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 18 particella 5711 sub 15** cat. A/7 (cfr. Allegato 05b).

**3. ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'** per notar Giuseppe Stella di Arienzo del **29.12.2009** rep. n.6699, trascritto il **05.01.2010** ai nn. 297/249, e successivo **ATTO DI RETTIFICA** per stesso notaio trascritto il **05.02.2010** ai nn. 4637/3200, a favore della società **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) e contro **Omissis Omissis Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), per la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in San Felice a Canello, via Ferrovia, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 18 particella 5711 sub 15** cat. A/7 (cfr. Allegato 05c).

La rettifica si è resa necessaria per correggere l'identificativo della società a favore della quale è trascritto l'atto, dal momento che per mero errore materiale è stata riportata la società **Omissis Omissis Omissis Omissis** anziché della **Omissis Omissis s.r.l.**.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**4. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Giuseppe Stella di Arienzo del **06.02.2008** rep. n. 3532, trascritto il **13.02.2008** ai nn. 7499/5223, con cui la società **Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis** (Omissis, Omissis) ha acquistato da **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis), **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis), **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis) e **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis), ciascuno per la quota di 1/4, la **piena ed intera proprietà della seguente consistenza immobiliare sita in San Felice A Canello (CE) alla via Ferrovia, composta da un intero fabbricato per civile abitazione su due livelli (piano terra e primo), in pessime condizioni statiche e di manutenzione, interamente da ristrutturare, con cortile pertinenziale di proprietà esclusiva (in catasto al foglio 18, part.5654, sub.1, bene comune non censibile) e terreno circostante (di natura agricola) della complessiva estensione di circa 8.852 mq** (cfr. Allegato 05d).

Il titolo ha per oggetto il vecchio fabbricato identificato con la particella 5654 sub da 1 a 17, nonché il terreno circostante distinto con le particelle 147 e 132, in luogo dei quali la società **Omissis Omissis** ha costruito l'attuale complesso residenziale.

**5. DENUNCIA DI SUCCESSIONE** regolata da testamento olografo, del **30.05.2001** n. 4499 vol. 4318/1, trascritta il **29.12.2008** ai nn. 58755/40769, con cui **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis), **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis), **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis) e **Omissis Omissis** (Omissis, Omissis), ciascuno per la quota di 1/4, ricevono in eredità da **Omissis Omissis Omissis** (Omissis, Omissis) la **piena ed intera proprietà del fabbricato rurale e dell'appezzamento di terreno** in San Felice a Canello, distinti al N.C.T. al **foglio 18** rispettivamente **p.lla 48** (fabbricato rurale di are 9,03), **147** (are 72,40) e **342** (are 16,12) (cfr. Allegato 05e).

Relativamente alla suddetta successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta il **29.07.2011** ai nn.28833/19978 (cfr. Allegato 05e), in virtù dell'atto di compravendita per notar Giuseppe Stella di Arienzo del **06.02.2008** rep. n. 3532, trascritto il **13.02.2008** ai nn. 7499/5223.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**6. ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO** per notar Francesco Maddalena di Napoli del **27.02.1985**, trascritto il **11.04.1985** ai nn. 7793/7006 e successivo **ATTO DI RETTIFICA** per notar Francesco Facchinato di Cervino del **09.09.1998** rep.3043, trascritto il **09.10.1998** ai nn. 24172/20074, a favore e contro **Omissis Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) e **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*). Con tale atto i dividenti, identificata la massa ereditaria e confermata la reintegrazione dei legittimari nella successione contro Omissis Omissis, hanno convenuto allo scioglimento della comunione ereditaria per la sola quota della signora **Omissis Omissis Omissis**, mediante attribuzione alla stessa della **piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno con fabbricato rurale esteso complessivamente are 97,55, sito in San Felice a Cancellò (...), riportato nel Nuovo Catasto Terreni (...) con i seguenti dati: foglio 18 particella 48 (fabbricato rurale) di are 9,03 e particella 147, sem. arb. are 72,40; particella 342, sem. arb. are 16,12 (cfr. Allegato 05f).**

L'atto di rettifica si è reso necessario per ovviare all'omissione nell'atto di divisione dei fabbricati attribuiti agli altri dividenti.

**7. DENUNCIA DI SUCCESSIONE** n. 1422 vol. 2592, trascritta il **09.06.1983** ai nn. 13448/12119, con cui **Omissis Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) riceve in eredità dal coniuge **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis, deceduto il Omissis*) la **piena ed intera proprietà**, tra gli altri immobili, **di complessivi ettari 2,8753 di terreno in San Felice a Cancellò**, distinti al N.C.T. al **foglio 18 p.lle 48, 147, 148, 47/b e 342** (cfr. Allegato 05g).

La successione è regolata da **testamento olografo** del 13.06.1977, pubblicato il 11.09.1980 con verbale per notar Gaetano Catalano di Napoli, trascritto il **30.09.1980** ai nn.19630/17618, con cui **Omissis Omissis** disponeva di tutti i suoi beni a favore della moglie **Omissis Omissis Omissis** (cfr. Allegato 05g).

**8. ATTO DI DONAZIONE** per notar Gaetano Tavassi di Napoli del **30.09.1936**, trascritto il **08.11.36** nn. 24404/19753, con cui **Omissis Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) ha ricevuto in donazione, quale anticipo di successione, dalla madre, **Omissis Omissis** fu **Omissis** quest'ultima riservando per se l'usufrutto

vita sua natural durante, la **nuda proprietà** del fondo rustico denominato **Alessandrella e Cantagalli in territorio di Arienzo - San Felice**, sezione **San Felice a Cancellò**, presso la stazione ferroviaria, con fabbricato colonico della estensione complessiva di ettari 5 are 14 e centiare 50, diviso in vari appezzamenti, riportato nel catasto rustico del Comune di Arienzo - San Felice, sezione **San Felice a Cancellò**, alla partita numero 1379 **foglio di mappa 18**, numeri principali: **48** (fabbricato rurale are9 e centiare3) **47** (seminativo arborato ettari3 are58 e centiare86), **147** (seminativo arborato are97 e centiare23), **148** (seminativo arborato are31 e centiare98), **152** (seminativo arborato are7 e centiare40) (cfr. Allegato 05h)

In data 15.01.1938, alla morte della signora **Omissis Omissis**, vi è stato il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Il suddetto titolo costituisce il primo atto **inter vivos** a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

\*\*\*\*\*

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copie 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 delle costruzioni 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 presuntibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare al fine della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetrie catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) elementi desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili della 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 ceptale 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 dei beni in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il ceptale 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 **differmità o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al quesito n. 2) questo l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità tra la situazione reale dei luoghi e quella autorizzata 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 differmità:
- deve predisporre apposite **planimetrie** dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle

ricontrate 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 istanze 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 obbligazioni 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 ai bovino 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) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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 ultimate 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 temporaneamente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia del 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 ed 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 agglomerato 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.

Dalle indagini compiute presso l'U.T.C. di San Felice a Cancellò, a seguito di richiesta inviata a mezzo PEC prot. n.3692 del 17.03.2023 (cfr. Allegato 06a), risulta che il complesso edilizio di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato in virtù di **Permesso di Costruire n.24/2009 del 08.04.2009 (pratica edilizia n.64/2008)** rilasciato alla società **Omissis Omissis Omissis**, per la **ristrutturazione con riqualificazione edilizia dell'immobile ubicato in San Felice a Cancellò via stazione sull'area identificata al catasto terreni al foglio 18 mappali 5654/1 (cfr. Allegato 06b)**. Il progetto prevedeva la demolizione del vecchio fabbricato esistente, realizzato in data antecedente al 1940, e la realizzazione di un complesso residenziale costituito da n.10 villette a schiera.

In variante al suddetto permesso, risultano inoltre presentate sempre dalla **Omissis Omissis Omissis**:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- **D.I.A. prot. n.10940 del 17.09.2009 pratica n.75/09**, variante per *diversa distribuzione di tramezzatura e costruzione di volumetria a disposizione e non utilizzata* (cfr. Allegato 06c);
- **D.I.A. prot. n.14247 del 09.12.2009**, variante *per diverso accesso ai piani interrati* (cfr. Allegato 06d);

Inoltre, a nome di *Omissis Omissis Omissis s.r.l.*, subentrata alla precedente società a seguito fusione (atto per notar Giuseppe Stella di Arienzo del 29.12.2009 rep. n.6699, trascritto il 05.01.2010 ai nn. 297/249, e successiva rettifica trascritta il 05.02.2010 ai nn. 4637/3200), risulta presentata la **COMUNICAZIONE di interventi finali prot. n.5478 del 13.05.2010**, per l'esecuzione di lavori finali riguardanti la realizzazione di un vano tecnico ai piani rialzati, la sistemazione delle aree esterne private e condominiali, gli accessi ai piani interrati (cfr. Allegato 06e).

Per tutte le unità immobiliari costituenti il complesso residenziale risulta rilasciato alla società *Omissis Omissis Omissis s.r.l.*, subentrata nella proprietà, il **certificato di agibilità n.10 del 26.03.2012** (cfr. Allegato 06f).

Agli atti del Comune risulta emanata nei confronti delle unità abitative del "Parco Florida" l'**ordinanza di sgombero n.10/2018 del 06.03.2018**, a seguito dello sprofondamento del terreno. Tale ordinanza è stata poi **revocata con l'ordinanza n.15/2018 del 17.04.2018**, emanata a seguito dei lavori di messa in sicurezza denunciati con S.C.I.A. prot. 2816 del 29.03.2018, con relativa comunicazione di fine lavori prot. 2988 del 05.04.2018 con allegate le dichiarazioni di ultimazione dei lavori, di conformità delle opere eseguite e regolare esecuzione delle stesse (cfr. Allegato 06g).

Dalle stesse ricerche, inoltre, per la sola unità pignorata **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **anche in sanatoria, né relative domande**. L'U.T.C., infine, **non ha dato riscontro dell'esistenza di nessun tipo di provvedimento** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emesso nei confronti del fabbricato e/o del bene.

Si rileva, infine, dalla documentazione urbanistica, che il fabbricato (cfr. Allegato 6h):

- ricade in **zona E – agricola** del vigente P.U.C. (*Piano Urbanistico Comunale*), approvato con D.P.P. n.246 del 14.09.20065 e *variante n.38* del 05.08.2009, disciplinata in particolare dall'art. 42 delle N.T.A.;

- **non rientra** nelle aree a *rischio idraulico da trasporto e frana* e a *rischio idraulico* come previsto dalle cartografie del P.S.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, per i Comuni rientranti nei territori dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Nord Occidentale;
- **non rientra nelle aree soggette a vincoli**;
- **non ricade in zona di interesse storico e artistico**;
- **non ricade su suolo demaniale**.

Come da attestazione del 08.03.2023 prot. n.4798 resa dalla *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento* (cfr. Allegato 06i), il bene pignorato **non è sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 parte II**, salvo quanto previsto dall'art.10 del citato decreto. Per i vincoli di cui alla parte III del decreto, nei confronti dell'immobile in oggetto non risulta emanato alcun provvedimento specifico di tutela paesaggistica.

#### ANALISI STATO DI DIFFORMITA'

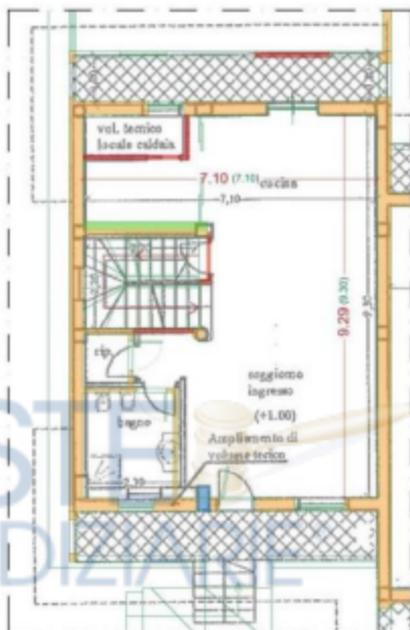
Rispetto ai grafici allegati ai titoli autorizzativi, il bene appare sostanzialmente conforme al progetto, avendone constatato la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate, sia in pianta che in altezza, o comunque un differimento minimo da esse, rientrante nel margine di tolleranza del 2% previsto dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001.

Dalla sovrapposizione della pianta dello stato di fatto con quella di progetto, al di là di quelle attribuibili alla restituzione grafica, sono comunque rilevabili per ciascun piano alcune differenze:

piano rialzato (cfr. Allegato 13 – grafico 8):

- maggiore spessore della parete tra corpo scala e cucina;
- assenza delle pareti di chiusura del corpo scala rispetto al piano inferiore;
- demolizione pareti delimitanti il locale tecnico della caldaia;
- diverso orientamento del pilastro.

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



LEGENDA

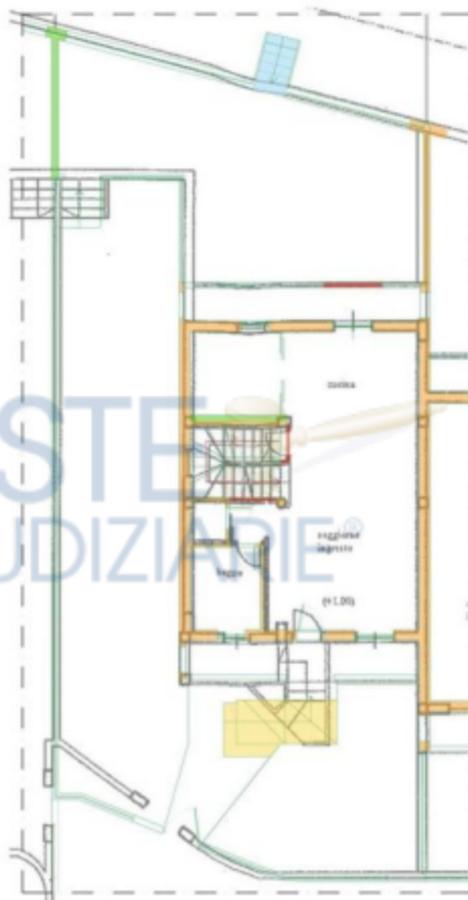
<span style="color: red;">■</span>	DEMOLIZIONI	<span style="color: green;">■</span>	REALIZZAZIONE MURATURE	<span style="color: orange;">■</span>	MURATURA RILEVATA
<span style="color: blue;">■</span>	DIVERSO ORIENTAMENTO PILASTRO	3.20 (3.00 / +20 cm)	quota rilievo (quota progetto / differenza)		

*\_sovrapposizione pianta stato di fatto e progetto – PIANO TERRA*

In generale, poi, risulta invertito il verso di salita della scala interna.

Riguardo la sistemazione esterna, invece, rispetto alla pianta allegata alla comunicazione di interventi finali prot. n.5478 del 13.05.2010, risulta realizzato sul terrazzo posteriore il muro di divisione con l'unità adiacente sub 10, nonché la scaletta di accesso al giardino particella 5729, anche se non facente parte della proprietà. Il terrazzo, inoltre, è stato reso direttamente accessibile dal balcone attraverso l'apertura creata nel parapetto. Risulta diversa anche la scala di ingresso.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



LEGENDA

<span style="color: red;">■</span> DEMOLIZIONI	<span style="color: green;">■</span> REALIZZAZIONE MURATURA	<span style="color: orange;">■</span> MURATURA RILEVATA
<span style="color: lightblue;">■</span> REALIZZAZIONE SCALA	<span style="color: yellow;">■</span> DIVERSA CONFIGURAZIONE DELLA SCALA	

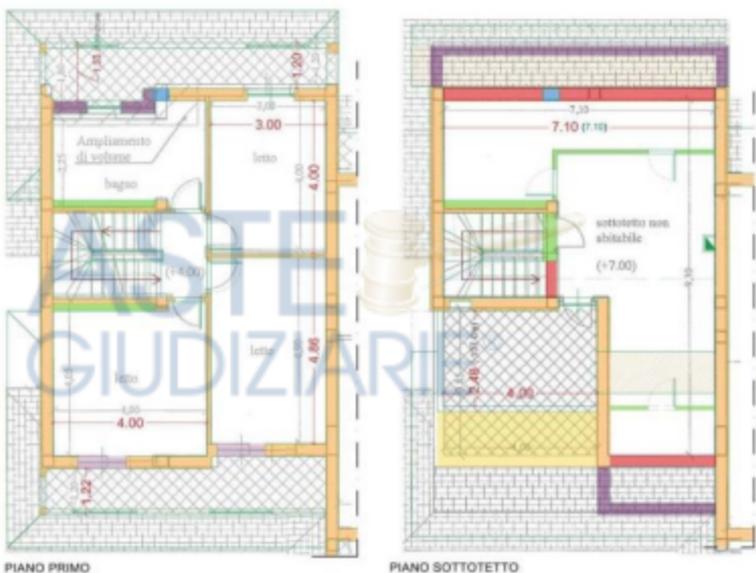
*\_sovrapposizione pianta stato di fatto e progetto – SPAZIO ESTERNO*

piano primo (cfr. Allegato 13 – grafico 8):

- maggiore spessore delle pareti del corpo scala;
- posizione più avanzata di un tratto della parete esterna del bagno di diversa orientamento del pilastro;
- diversa posizione delle portefinestre delle due camere da letto;

piano secondo (sottotetto) (cfr. Allegato 13 – grafico 9):

- porzione di terrazzino non realizzata (minore profondità);
- posizione più avanzata delle pareti esterne al livello di gronda;
- realizzazione delle pareti divisorie;
- diversa posizione del pilastro.



LEGENDA

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black;"></span> DEMOLIZIONI	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #9c27b0; border: 1px solid black;"></span> AVANZAMENTO PARETE ESTERNA
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f06292; border: 1px solid black;"></span> DIVERSA POSIZIONE PORTAFINESTRA	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ff9800; border: 1px solid black;"></span> MURATURA RILEVATA
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #8bc34a; border: 1px solid black;"></span> REALIZZAZIONE MURATURE	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #bbdefb; border: 1px solid black;"></span> REALIZZAZIONE VANO PORTA
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black;"></span> PORZIONE TERRAZZO NON REALIZZATA	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #2196f3; border: 1px solid black;"></span> DIVERSO ORIENTAMENTO/POSIZIONE PILASTRO

3.20 (3.00 / +20 cm) quota rilievo (quota progetto / differenza)

*\_sovrapposizione pianta stato di fatto e progetto – PIANO PRIMO e SECONDO*

piano seminterrato (cfr. Allegato 13 – grafico 9):

- realizzazione pareti divisorie e vano porta a chiusura del corpo scala;
- posizione più avanzata della parete esterna con la saracinesca di ingresso;
- demolizione delle pareti interne;
- diversa posizione del pilastro in corrispondenza della parete di ingresso dalla corsia comune e diverso orientamento del pilastro sulla parete opposta.



LEGENDA

<span style="color: red;">■</span> DEMOLIZIONI	<span style="color: purple;">■</span> AVANZAMENTO PARETE ESTERNA
<span style="color: green;">■</span> REALIZZAZIONE MURATURE	<span style="color: orange;">■</span> MURATURA RILEVATA
<span style="color: cyan;">■</span> REALIZZAZIONE VANO PORTA	<span style="color: blue;">■</span> DIVERSO ORIENTAMENTO/POSIZIONE PILASTRO

3.20 (3.00 / +20 cm) quota rilievo (quota progetto / differenza)

*sovrapposizione pianta stato di fatto e progetto – PIANO SEMINTERRATO*

**REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ**

Per quanto illustrato, a parere dello scrivente, al di là delle differenze collocabili nel novero delle tolleranze previste dall'art.34 del D.P.R. 380/2001, le modifiche realizzate sono qualificabili come interventi di *manutenzione straordinaria*, come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. stesso, riguardanti in alcuni casi anche parti strutturali e i prospetti. Per tali opere la regolarizzazione appare possibile previo accertamento di conformità in virtù dell'art.37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*) mediante S.C.I.A. in sanatoria come previsto al comma 2. (Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, sia al momento della pubblicazione della sentenza di sanatoria, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria consentita nel sanatoria la

somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio).

Ad ogni modo, considerando che l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle variazioni rilevate, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*decreto ingiuntivo n.1621 del 11.12.2018 del Tribunale di Benevento, munito di formula esecutiva in data 22.10.2019*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui il bene pignorato non si trova 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).

\*\*\*\*\*

**QUESTO 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.).

Al momento dell'accesso il bene pignorato risultava occupato dall'esecutato, dove risulta residente dal 24.02.2012 (cfr. Allegato 11).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**QUESTO 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 di ogni tipo e natura**, sia riasumendo la documentazione ipocatastrale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia **effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la **pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati**, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la **pendenza di procedimenti 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servizi 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 - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un 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'edizione dei provvedimenti circa il proseguo 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:

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

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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
- Differmità urbanistico-edilizia (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);
- Differmità Catastrali (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).

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/S. Maria C.V. (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

**NESSUNO**

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

**TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 13.04.2022 rep. n.2512, trascritto il **03.05.2022** ai nn.16741/13222, a favore di **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) contro **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) gravante la **piena ed intera proprietà** dell'immobile in San Felice a Canello, distinto al N.C.E.U. al **foglio 18 particella 5711 sub 15** (cfr. Allegato 07a) – PRESENTE PROCEDIMENTO -.

**B2. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del 13.07.2011 rep. 9524/5296 per notar Giuseppe Stella di Arienzo, iscritta il **18.07.2011** ai nn. 26700/3859, (ipoteca iscritta per 6.000.000,00 € capitale di 3.000.000,00 €), a favore di **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) contro **Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) gravante la **piena ed intera proprietà**, tra le altre, dell'unità immobiliare in San Felice a Canello, distinta al N.C.E.U. al **foglio 18 particella 5711 sub 15** (cfr. Allegato 07b).

Relativamente alla suddetta iscrizione, per l'immobile pignorato vi è **ANNOTAZIONE** per **frazionamento in quota** del **09.12.2011** nn.42428/6860, atto del 05.12.2011 rep. 10143/5698 per notar Giuseppe Stella di Arienzo (ipoteca per 648.000,00 € capitale di 324.000,00 €) (cfr. Allegato 07b).

Vi è ulteriore **ANNOTAZIONE** per **riduzione di somma** del 28.03.2014 nn. 17859/8698, atto del 26.03.2014 rep. 14161/8020 per notar Giuseppe Stella di Arienzo (ipoteca ridotta a 5.911.000,00 € a fronte di capitale ridotto a 2.955.500,00 €) (cfr. Allegato 07b).

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come illustrato al *quesito* 3, lo stato di fatto del bene presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali, riguardanti la composizione interna. Ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si prevede un costo indicativo di 1.500 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, il bene pignorato risulta sostanzialmente conforme al progetto approvato, a meno di alcune differenze riguardanti la composizione interna. A parere dello scrivente tali modifiche sono qualificabili come interventi di *manutenzione straordinaria*, riguardanti in alcuni casi anche parti strutturali e i prospetti, così come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, e regolarizzabili ai sensi dell'art.37 del D.P.R. stesso mediante S.C.I.A. in Sanatoria.

Poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate, la possibilità di regolarizzazione, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un eventuale esito negativo della domanda, possono essere definite in maniera certa solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, quindi, si ritiene opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, che viene applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa in tale sede.

\*\*\*\*\*

### 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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle informazioni fornite dall'ufficio del Demanio della Regione Campania, attraverso la consultazione della propria banca dati sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che **il bene oggetto di esecuzione non ricade su suolo demaniale.**

\*\*\*\*\*

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati sono 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 mensae 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 emfiteuta 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 caso, per i beni, di cui sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 28.2.1942 e artt. 222 del 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione di beni comunali ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Uai Civili del settore B.C.A. della Regione Campania) o se il diritto sia costituito a favore di ente pubblico, in base ai sensi di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le proprie indagini di verifica, fermo restando che il bene è affrancato.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che **l'area su cui ricade il bene pignorato non è gravato da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto della Regione Campania *Servizio Agr Usi Civici* n.648 del 03.02.1995 (cfr. Allegato 08) si può constatare che la suddetta area non rientra tra quelli soggetti appunto ad usi civici

\*\*\*\*\*

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Il bene pignorato fa parte di un condominio denominato "Parco Florida", gestito dall'amministratore dall'avv. *Omissis Omissis*. Secondo le informazioni fornite dall'amministratore con PEC del 11.07.2023 (cfr. Allegato 09), a seguito di richiesta inviata il 05.06.2023 e sollecito del 10.07.2023, risulta:

- una rata condominiale mensile per le spese fisse di gestione pari a 36/37 € circa;
- per l'unità pignorata vi sono **spese non pagate** per un ammontare totale di **2.132,58 €**, salvo conguagli o revisione generale, di cui: € 1.216,58 al 31.03.2021; 324,00 € al 31.12.2021; 333,00 € al 31.12.2022 e 259,00 € al 11.07.2023.
- Non sussistono beni condominiali oltre le parti comuni e non vi è servizio di portierato.

L'amministratore, inoltre, ha reso nota una generale situazione di stallo vissuta dal Condominio per le vicende giudiziarie relative a presunti difetti di fabbricazione dell'intero Parco. Proprio per questo, viene precisato che i dati forniti sono subordinati ad un'ulteriore verifica contabile necessaria proprio per il necessario riassetto generale della situazione. L'amministratore ha fornito il piano di riparto del preventivo di gestione (ultimo) approvato e copia del bilancio consegnatogli dal precedente amministratore al 31.03.2021.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 12** procedere alla valutazione del bene.

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 Rules - 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), 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** indicare il proprio indirizzo di posta elettronica per la pubblicazione di

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/le fonti 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/le fonti 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 ed/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 insoluite.

L'esperto NON DEVE MAI dettare del valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni registrari, né il costo 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:

nei 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;

nei 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 fra 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 concretarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (invalutazione/valutazione), sia delle 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.

#### **CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione del bene si fonda sul criterio del valore di mercato, che si definisce come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione<sup>1</sup>.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti sintetici (o diretti) e analitici (o indiretti).

<sup>1</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Corso, in edizione pag. 60, Cap. 5 (V5 1.3.1)

L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>2</sup>. Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (*metro quadro, metro cubo, ecc.*). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>3</sup>. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*.

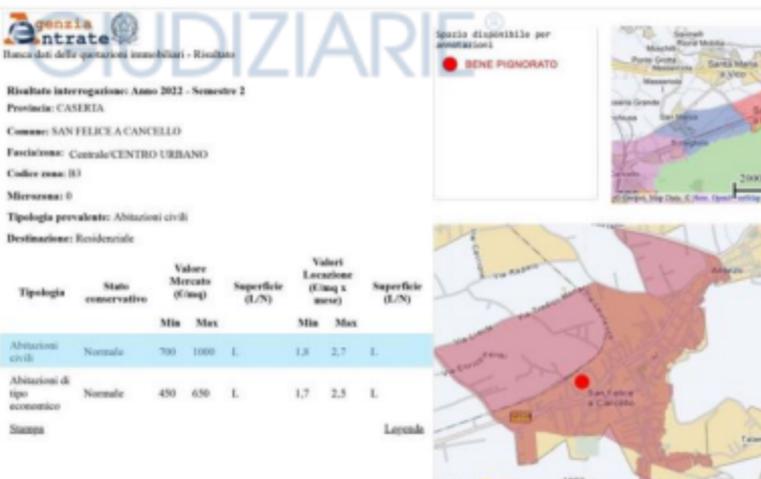
<sup>2</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Teodorosso, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>3</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Teodorosso, III edizione pag.10, cap. 8

Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

#### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 10a), riferiti al secondo semestre del 2022:



Per la specifica zona, per le *abitazioni civili* in stato conservativo *normale*, i valori dell'O.M.I variano in un intervallo compreso tra 700 €/mq e 1.000 €/mq (valore medio di **850 €/mq**).

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale quadro del valore medio dell'O.M.I. risulta

utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 10b):

- Mercato-Immobiliare ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **925 €/mq** per la tipologia degli *appartamenti*.
- Immobiliare.it ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **806 €/mq**.
- Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra **723 €/mq** e **1.216 €/mq**, con un valore medio di **969 €/mq**, per la tipologia di *villè* e *villini*, e tra **692 €/mq** e **1.038 €/mq**, con un valore medio di **865 €/mq**, per le *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*.

Infine, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. Analizzando il contesto, si può appurare la varietà del tessuto edilizio, caratterizzato da più tipologie, ovvero da fabbricati di epoca remota, indipendenti/semindipendenti, a quelli di più recente costruzione, anch'essi indipendenti oppure consistenti in complessi residenziali più o meno grandi. In base agli annunci rinvenuti e ai prezzi richiesti, tenendo in giusta considerazione che quest'ultimi sono tendenzialmente incrementati per la migliore aspettativa di ricavo dalla compravendita e per compensare il margine di trattativa, per le *villette a schiera*, generalmente in buone condizioni, i valori unitari si aggirano sui **1.000+1.300 €/mq**, mentre per gli *appartamenti* in buone condizioni tra **800+1.000 €/mq**. Da segnalare anche l'annuncio di vendita di un'altra villetta appartenente allo stesso complesso residenziale del bene pignorato, con caratteristiche pressoché analoghe, per la quale è richiesto un prezzo di **248.000 €**. Significativa è la nota a margine dell'annuncio in cui si dà atto della situazione relativa alla voragine apertasi in passato, con il conseguente deprezzamento causato all'immobile in vendita (cfr. Allegato 10c).

Confrontando le fonti considerate, si può appurare una maggiore valutazione per la tipologia delle villette a schiera rispetto alle abitazioni in appartamento, dovuta anche a condizioni manutentive migliori trattandosi di una tipologia relativamente recente. Incrociando i dati raccolti alle visite delle immagini coprodotte e

all'andamento del mercato immobiliare, si può considerare per la stima un valore unitario di **1.050 €/mq**, pari alla media dei valori reperiti per la tipologia dei villini.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente quesito 2, la superficie commerciale del bene pignorato è pari a **232 mq**.

#### STIMA DEL BENE

La valutazione del bene pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali. Per quanto detto, si può quindi considerare un valore unitario medio di **1.050 €/mq**, da adeguare con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 1,05** (ubicazione): anche se in posizione un po' defilata, l'unità è posta a ridosso del centro

**K<sub>2</sub> = 1,10** (caratteristiche compositive): l'unità presenta un'ottima dotazione di spazi, anche esterni, ampi e luminosi

**K<sub>3</sub> = 1,05** (stato manutentivo): l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione più che buone

**K<sub>4</sub> = 0,90** (caratteristiche generali del complesso): il complesso residenziale è stato oggetto di lavori di messa in sicurezza per l'apertura di una voragine, in seguito ai quali sono stati lasciati in maniera provvisoria alcune opere come l'impianto di adduzione dell'acqua.

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,10 * 1,05 * 0,90 = 1,091 = \mathbf{1,09}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore di 1.050 €/mq x 1,09 = 1.144,50 €/mq = **1.144 €/mq**.

Pertanto si avrà:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (232 \text{ €/mq} \times 1.144 \text{ mq}) = 265.408,00 \text{ €} = \mathbf{265.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 265.000,00** (duecentosessantacinquemila).

DETRAZIONI Alla luce dello stato di difformità rilevato, sia dal punto di vista urbanistico che catastale, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo del 5% ( $K_{det} = 0,95$ ) per cui si ottiene:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

$$V_m = (V \times K_{dR}) = (265.000,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \text{ mq}) = 251.750,00 \text{ €} = \mathbf{250.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato secondo lo stato attuale, opportunamente arrotondato, è di € **250.000,00** (duecentocinquantamila).

#### PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione, nonché i debiti con il condominio e le vicende giudiziarie di cui ha dato notizia l'amministratore, si può apportare una riduzione del 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{\text{asta}} = V_m \times 0,90 = 250.000,00 \text{ €} \times 0,90 = \mathbf{225.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del lotto di vendita è di **225.000,00 €** (duecentoventicinquemila).

\*\*\*\*\*

#### QUESITO n. 13 *procedere alla valutazione di quote indivise per gli immobili pignorati per la sola quota.*

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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 risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

\*\*\*\*\*

#### 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 indicato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di separazione, l'eventuale 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 incapacitazione o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata impugnata, ai sensi dell'art. 191 del r.d. 1578/1933, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e pubblicarla nel proprio rapporto peritale.*

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.  
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'*Ufficio Anagrafe* del Comune di San Felice a Cancellò risulta che l'esecutato è **residente in via Ferrovia n.13, presso il bene pignorato, dal 24.02.2012**, quindi già all'epoca del pignoramento (cfr. Allegato 11).

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'*Ufficio di Stato Civile* del Comune di Napoli – Municipalità 3 risulta che l'esecutato è **coniugato dal 01.07.2010 in regime di separazione dei beni** come da annotazione a margine (cfr. Allegato 12).

Stante il regime patrimoniale scelto, **il bene oggetto della procedura è di proprietà esclusiva dell'esecutato.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.59 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 – Verbale di accesso**
- **all.02 - Visura storica e planimetria catastale del bene pignorato**
- **all.03 - Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorge il bene pignorato**
- **all.04- Ispezioni ipotecarie**
- **all.05 - Titoli di acquisto del bene:**
  - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Giuseppe Stella di Arienzo del 13.12.2011 rep. n. 10176, trascritto il 16.12.2011 ai nn. 43239/30429 + n.t.
  - b) n.t. ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' per notar Giuseppe Stella di Arienzo del 23.11.2010 rep. n.8346, trascritto il 26.11.2010 ai nn. 44699/30589
  - c) n.t. ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' per notar Giuseppe Stella di Arienzo del 29.12.2009 rep. n.6699, trascritto il 05.01.2010 ai nn. 297/249, n.t. ATTO DI RETTIFICA per stesso notaio trascritto il 05.02.2010 ai nn. 4637/3200
  - d) n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Giuseppe Stella di Arienzo del 06.02.2008 rep. n. 3532, trascritto il 13.02.2008 ai nn. 7499/5223
  - e) n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 30.05.2001 n. 4499 vol. 4318/1, trascritta il 29.12.2008 ai nn. 58755/40769, n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 29.07.2011 ai nn.28833/19978
  - f) n.t. ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO per notar Francesco Maddalena di Napoli del 27.02.1985, trascritto il 11.04.1985 ai nn. 7793/7006; n.t. ATTO DI RETTIFICA per notar Francesco Faochinato di Cervino del 09.09.1998 rep.3043, trascritto il 09.10.1998 ai nn. 24172/20074;
  - g) n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 1422 vol. 2592, trascritta il 09.06.1983 ai nn. 13448/12119 e n.t. TESTAMENTO OLOGRAFO del 13.06.1977, pubblicato il 11.09.1980 con verbale per notar Gaetano Catalano di Napoli, trascritto il 30.09.1980 ai nn.19630/17618
  - h) trascrizione estratto dell'atto di donazione per notar Gaetano Tavassi di Napoli del 30.09.1936, trascritto il 08.11.36 nn. 24404/19753
- **all.06 - Documentazione urbanistica**
  - a) Richiesta all'U.T.C. inviata a mezzo PEC il 16.03.2023 (prot. n.3692 del 17.03.2023)
  - b) Permesso di Costruire n.24/2009 del 08.04.2009 ed estratto della documentazione agli atti;
  - c) D.I.A. prot. n.10940 del 17.09.2009 pratica n.75/09
  - d) D.I.A. prot. n.14247 del 09.12.2009
  - e) Comunicazione di interventi finali prot. n.5478 del 13.05.2010
  - f) Certificato di agibilità n.10 del 26.03.2012
  - g) Ordinanza di sgombero n.10/2018 del 06.03.2018 e ordinanza di regresso n.15/2018 del 17.04.2018

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

h) Documentazione urbanistica: estratto del P.U.C. (zonizzazione, carta dei vincoli, N.T.A.); estratto tavole P.S.A.I. rischio frana e idraulico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Nord Occidentale

i) Attestazione del 08.03.2023 prot. n.4798 della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento

- **all.07 - Note delle formalità:**

a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.04.2022 rep. n.2512, trascritto il 03.05.2022 ai nn.16741/13222

b) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 18.07.2011 ai nn. 26700/3859; ANNOTAZIONE per *frazionamento in quota* del 09.12.2011 nn.42428/6860; ANNOTAZIONE per *riduzione di somma* del 28.03.2014 nn. 17859/6698.

- **all.08 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici**

- **all.09 – Informazioni sul condominio**

- **all.10 – Valori di mercato:**

a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;

b) Fonti web: Mercato Immobiliare; Immobiliare.it; BorsinoImmobiliare.it;

c) Selezione di arinunci

- **all.11 - Certificato di residenza storico dell'esecutato**

- **all.12 - Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato**

- **all.13 - Elaborati grafici**

- **all.14 - Documentazione fotografica**

- **all.15 – CD contenente i file della perizia e della documentazione allegata**

Caserta, 17.07.2023

L'esperto stimatore

*Arch. Omissis Omissis*

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione