



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G.E N. 91/2024

OMISSIS

contro

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 2

Giudice dell'Esecuzione

OMISSIS

Esperto Stimatore

OMISSIS

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
RISPOSTA AI QUESITI	3
Risposta al Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto di pignoramento.....	6
Risposta al Quesito n. 2: elenco dei beni componenti il lotto e descrizione materiale.....	12
Risposta al quesito n. 3: identificazione catastale del bene pignorato	23
Risposta al quesito n. 4: Schema sintetico – descrittivo del lotto.....	25
Risposta al quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà.....	29
Risposta al quesito n. 6: Verifica della regolarità urbanistica.....	32
Risposta al quesito n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile	38
Risposta al quesito n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	41
Risposta al quesito n. 9: verifica beni pignorati ricadano su suolo demaniale	42
Risposta al quesito n. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo	43
Risposta al quesito n. 11: informazione su spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.....	43
Risposta al quesito n. 12: valutazione del bene	45
Risposta al quesito n. 13: valutazione di quota indivisa	49
Risposta al quesito n. 14: certificazioni stato civile, anagrafe e regime patrimoniale.....	50
Conclusioni - Scheda Sintetica.....	50
ALLEGATI:.....	54

OMISSIS

**PREMESSA**

Con provvedimento notificato a mezzo PEC in data 17.09.2025, il Giudice dell'Esecuzione OMISSIS nominava la sottoscritta - Ing. OMISSIS - Esperto Stimatore nel procedimento **N. 91/2024 RGE**, che accettava l'incarico con giuramento di rito depositato in data 19.09.2025.

Il procedimento n. 91/2024 RGE è stato promosso da OMISSIS, quale successore di OMISSIS, **per il tramite della mandataria OMISSIS, contro il sig. OMISSIS** nato a OMISSIS, **in forza di Decreto Ingiuntivo n. 1657/2016** del 19/08/2016 (R.G. n. 5652/2016) del Tribunale di Santa Maria C.V. munito di formula esecutiva in data 04/04/2017, **Sentenza n. 3591/2018** pubblicata il 07/12/2018 munita di formula esecutiva in data 12/12/2022 e **Atto di precetto** notificato in data 07/03/2024.

Il Giudice concedeva alla scrivente termine fino a 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 08/01/2026, per il deposito della relazione di stima e per l'invio della copia alle parti.

I beni oggetto di pignoramento siti nel **Comune di Pietramelara (CE)**, alla via San Pasquale n. 62 e 64, **di proprietà del debitore esecutato Sig. OMISSIS per il diritto di 1/1 di piena proprietà dell'intero**, sono:

- ✓ **Unità immobiliare per civile abitazione al piano primo accessibile dal portone civico 64** identificata al NCEU del Comune di Pietramelara (CE) al foglio 12, p.lla 153, sub 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale 108,00 mq, sup. totale escluso aree scoperte 107,00 mq. L'appartamento, facente parte di un fabbricato in muratura, a conduzione familiare, costituito da due piani fuori terra, risalente agli anni '50, è costituito da ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due camere da letto e un bagno oltre un balcone lungo il prospetto nord che si affaccia sul cortile interno comune e due balconcini prospettanti a sud sulla Via San Pasquale.
- ✓ **Unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra su Via San Pasquale n. 62**, identificata al NCEU del Comune di Pietramelara (CE) al foglio 12, p.lla 153, sub. 15, categoria C/1, classe 5, consistenza 32,00 mq, sup. catastale 49,00 mq. Il suddetto locale commerciale è costituito da Negozio e retro-

OMISSIS

negozio in parte occupato da due celle frigorifere per l'attività di macelleria svolta all'interno dello stesso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'accettazione dell'incarico, entro i sette giorni dalla data di notifica del decreto di conferimento dello stesso, la scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali mediante l'esame di tutta la documentazione agli atti giudiziari e depositando, nei successivi trenta giorni, il modulo per il "Controllo Documentazione".

In dettaglio, sono state svolte le seguenti operazioni:

- ✓ **In data 10.10.2025, veniva eseguito l'accesso ai luoghi**, congiuntamente al Custode OMISSIS, presso i beni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Pietramelara (CE), alla Via San Pasquale n. 62 e 64, **appartamento piano primo**, identificato al NCEU del Comune di Pietramelara (CE) al **Foglio 12, P.Illa 153, sub 7** e **locale commerciale al piano terra** identificato al NCEU al **Foglio 12, p.Illa 153, sub. 15**, durante il quale si prendeva atto della consistenza del bene de quo e veniva eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico (cfr. allegati n. 1, 2 e 3);
- ✓ Allo scopo di acquisire documentazioni utili al corretto svolgimento dell'incarico sono state svolte ricerche presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Pietramelara (CE), la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, l'Agenzia del Territorio della provincia di Caserta, gli operatori immobiliari di zona, sono inoltre state effettuate tutte le ricerche ipo-catastali necessarie.

OMISSIS

RISPOSTA AI QUESITI**A) Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567****c.p.c.**

La documentazione depositata è risultata completa (ex art. 567 c.p.c.), ovvero non ha evidenziato atti mancanti o inidonei tali da non consentire il proseguimento della procedura di pignoramento. **Il creditore ha depositato certificazione notarile, del 22.04.2024**, del Dott. OMISSIS, Notaio in Roma, riferita ai beni oggetto di pignoramento, estesa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento stesso (03.04.2024 n. 13478 del Registro Generale e al n. 11065 del Registro Particolare) e riporta le iscrizioni e trascrizioni contro. Nello specifico, la certificazione copre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento con atti di acquisto derivativo (compravendite) con il quale il Sig. OMISSIS acquistava i beni de quo per il diritto di 1/1 di piena proprietà.

Alla certificazione notarile non risultavano allegati l'estratto di mappa catastale, le visure con i dati catastali attuali e storici degli immobili e le planimetrie catastali in atti, documenti che sono stati acquisiti dalla scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Catasto (cfr. allegato n. 4).

Il creditore non ha depositato, il certificato di stato civile, e il certificato di residenza storica che la scrivente CTU ha reperito presso gli uffici competenti.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

OMISSIS

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OMISSIS

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

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

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

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

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

Risposta al Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto di pignoramento

L'oggetto del pignoramento è la piena proprietà, in capo al debitore esecutato sig. OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/1, **delle unità immobiliari site nel Comune di Pietramelara (CE), alla Via San Pasquale n. 62 (locale commerciale) e n. 64 (appartamento) costituite da:**

- ✓ **immobile per civile abitazione al piano primo**, accessibile dal civico 64 di Via San Pasquale, identificato al NCEU del Comune di Pietramelara al **Foglio 12, P.la 153, sub 7, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 108,00 mq** (centootto/00 mq), **Superficie Catastale escluso aree scoperte 107,00 mq** (centosette/00 mq), Rendita € 348,61. L'appartamento al piano primo è costituito da ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, n. 2 camere da letto e un bagno oltre un balcone lungo il prospetto nord che si affaccia sul cortile interno comune e due balconcini prospettanti a sud sulla Via San Pasquale;
- ✓ **immobile a destinazione commerciale al piano terra** su Via San Pasquale n. 62, identificato al NCEU del Comune di Pietramelara (CE) al **Foglio 12, p.la 153, sub. 15, categoria C/1, classe 5, consistenza 32,00 mq** (trentadue/00 mq), **sup. catastale 49,00 mq** (quarantanove/00 mq), Rendita € 666,02. Il suddetto

OMISSIS

loCALE commerciale è costituito da Negozio e retro-negozio in parte occupato da due celle frigorifere per l'attività di macelleria svolta all'interno dello stesso.

Il diritto reale, piena ed intera proprietà degli immobili pignorati, in capo al debitore esecutato, Sig. OMISSIS per il diritto di 1/1, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Per l'esatta individuazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento è stata effettuata una sovrapposizione delle foto satellitari reperite sul web con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI attuali e storiche, nonché con l'aerofotogrammetria e stralcio del PRGC vigente nel Comune di Pietramelara.

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, immobile a destinazione residenziale al piano primo e immobile a destinazione commerciale al piano terra, si procede all'individuazione di **n. 2 LOTTI**:

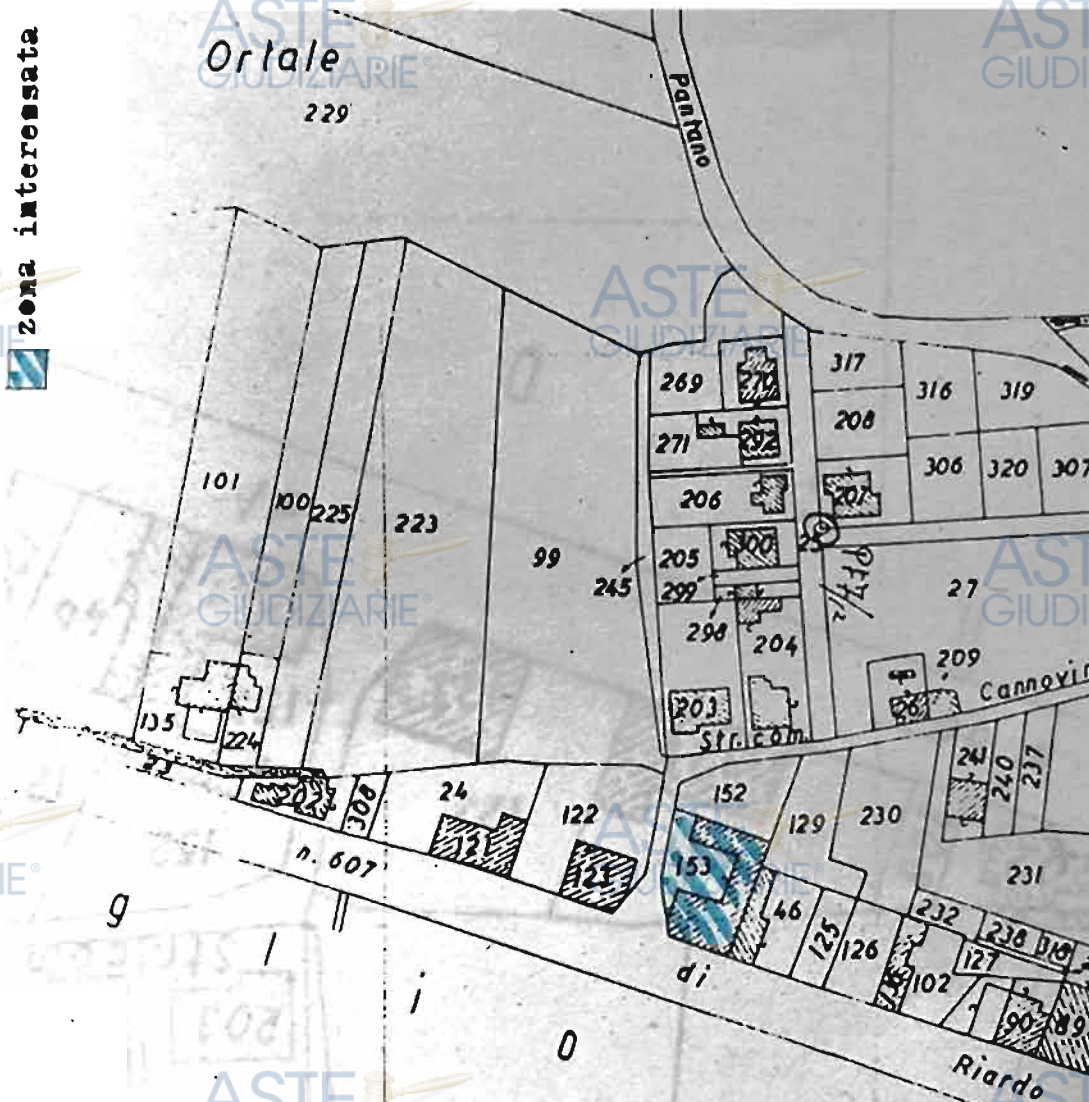
- **LOTTO N. 1: unità immobiliare a destinazione residenziale** sita nel Comune di Pietramelara alla Via San Pasquale n. 64 situata al piano primo di un fabbricato in muratura a conduzione familiare e identificata al NCEU al foglio 12, p.lla 153, sub. 7, categoria A/2, di superficie catastale 108,00 mq e superficie catastale escluso aree scoperte 107,00 mq.
- **LOTTO N. 2: unità immobiliare a destinazione commerciale** sita nel Comune di Pietramelara alla Via San Pasquale n. 62 situata al piano terra di un fabbricato in muratura a conduzione familiare e identificata al NCEU al foglio 12, p.lla 153, sub. 15, categoria C/1, consistenza 32,00 mq e superficie catastale 49,00 mq.

Si riportano nel seguito gli estratti di mappa catastale storico e attuale nonché lo stralcio aerofotogrammetrico e del Piano Regolatore vigente nel Comune di Pietramelara.

Si evidenzia che nello stralcio di mappa catastale attuale, sebbene sia correttamente rappresentata l'attuale p.lla 153, vi è un'errata

OMISSIS

rappresentazione grafica del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, la cui consistenza attuale trova maggiore corrispondenza nello stralcio di mappa catastale storico, nonché nel PRGC vigente nel Comune di Pietramelara.

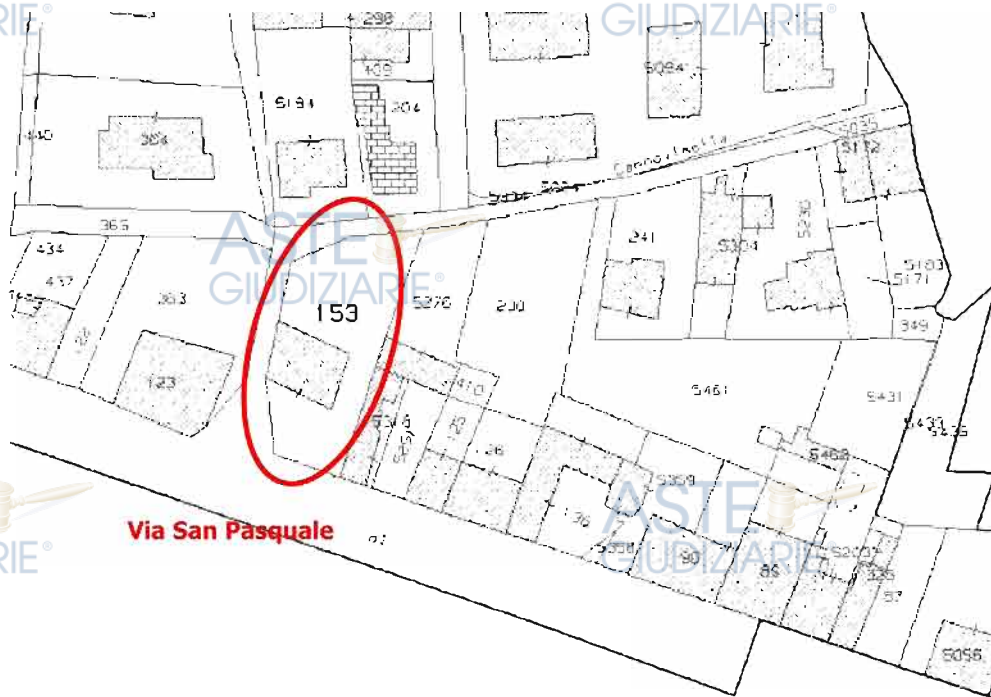


**Stralcio mappa catastale storico Foglio 12, p.lla 153
individuazione della porzione di fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di
pignoramento facenti parte del LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2
La p.lla 152 è stata soppressa ed unita alla p.lla 153 nell'anno 1989**

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio mappa catastale attuale Foglio 12, p.lla 153
da cui si evince una corretta rappresentazione grafica dell'attuale p.lla 153 ma un'errata
rappresentazione grafica del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento
facenti parte del LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Aerofotogrammetria/Stralcio PRGC fabbricato Foglio 12, p.lla 153
Comune di Pietramelara (CE) – Via San Pasquale n. 62 e 64

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Comune di Pietramelara (CE) via San Pasquale n. 62 e 64
Vista dall'alto del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento
LOTTO N. 1 – Appartamento piano primo - Foglio 12, p.lla 153, sub. 7
LOTTO N. 2 – Locale commerciale piano terra - Foglio 12, p.lla 153, sub. 15

OMISSIS

I confini del fabbricato di cui fanno parte i due lotti individuati, siti nel Comune di Pietramelara (CE), Via San Pasquale n. 62 e 64, sono così individuati:

1. A Nord e ad Ovest con Via Cavour;
2. A Sud con Via San Pasquale;
3. A Est con altro fabbricato p.lla 5318.

I confini del LOTTO N. 1 - unità immobiliare a destinazione residenziale Foglio 12, p.lla 153, sub. 7 - Via San Pasquale n. 64 sono così individuati:

Appartamento piano primo:

1. A Nord vano scala comune e immobile altra ditta foglio 12, p.lla 153, sub. 5;
2. A sud con Via San Pasquale;
3. A Ovest con immobile altra ditta foglio 12, p.lla 153, sub. 18;
4. A Est con fabbricato p.lla 5318;

I confini del LOTTO N. 2 - unità immobiliare a destinazione commerciale Foglio 12, p.lla 153, sub. 15 - Via San Pasquale n. 62 sono così individuati:

Locale commerciale piano terra:

1. A Nord vano scala comune e immobile altra ditta foglio 12, p.lla 153, sub. 5;
2. A sud con Via San Pasquale;
3. A Ovest con androne comune;
4. A Est con fabbricato p.lla 5318;

L'intero fabbricato, in muratura di tufo, di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento costituenti il LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2 risulta già esistente alla data del 1951 da fonti dati dell'IGM (Istituto Geografico Militare) e come riportato nella "*Carta evoluzione storica degli insediamenti*" del Piano Regolatore del Comune di Pietramelara (come meglio descritto in risposta al quesito n. 6).

OMISSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Risposta al Quesito n. 2: elenco dei beni componenti il lotto e descrizione materiale – LOTTO N. 2

IL LOTTO N. 2 individuato è costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale, negozio piano terra, di **proprietà** del debitore esecutato Sig. OMISSIS per il **diritto di proprietà di 1/1**, facente parte di un fabbricato, a conduzione familiare, in muratura di tufo risalente agli anni '50 costituito da due piani fuori terra, sita

OMISSIS

nel Comune di Pietramelara (CE), alla via San Pasquale n. 62, così individuato catastalmente:

1. **Immobile a destinazione commerciale piano terra**, identificato al NCEU del Comune di Pietramelara (CE) al **Foglio 12, P.lla 153, sub 15, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 5 vani, Consistenza 32,00 mq** (trentadue/00 mq), **Superficie Catastale 49,00 mq** (quarantanove/00 mq), Rendita € 666,02, piano T;

Pietramelara è un comune di 4.439 abitanti della provincia di Caserta e si erge nella pianura a valle delle pendici settentrionali del Monte Maggiore (1.037 m s.l.m.). L'abitato si sviluppa attorno alla torre a base rettangolare posta alla sommità del borgo medievale.

Il borgo medioevale, cuore del centro storico, si articolava in un complesso radiocentrico il cui asse era rappresentato da un'antica torre longobarda ed il cui perimetro era dato dalla grande cinta muraria stretta da 12 torri. I monumenti di maggior rilevanza sono il Borgo medioevale, il Palazzo Ducale, la chiesa di San Rocco, la chiesa dell'Annunziata, l'ex convento di San Pasquale, l'ex convento agostiniano oggi sede comunale.

La Via San Pasquale si colloca come accesso ovest della città e la zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, rientra nell'ambito del centro urbano ed è possibile raggiungere facilmente, sia a piedi che in auto, il borgo medievale.

La Via San Pasquale, è caratterizzata principalmente da fabbricati per civile abitazione con locali commerciali a piano terra, abbastanza omogenei nella tipologia con circa due/tre piani fuori terra in discreto stato conservativo. Le attività commerciali e negozi di prima necessità nonché servizi quali scuola, chiesa, uffici postali, municipio, farmacie e banche sono facilmente raggiungibili anche a piedi.

L'intero fabbricato plurifamiliare, in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento, risalente nella sua maggiore consistenza agli anni '50, è costituito da un totale di 8 unità immobiliari alcune accessibili dalla Via San Pasquale altre dalla Via Cavour e risulta essere a conduzione familiare.

OMISSIS

Il locale commerciale, identificato dal sub. 15, facente parte del LOTTO 2

individuato, è ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura costituito da due piani fuori terra. Il locale ha accesso su Via San Pasquale n. 62 e attualmente al suo interno è svolta un'attività di macelleria. Presenta un'altezza interna di circa 4,20 m ed è costituito da un primo ambiente, il negozio per la somministrazione e vendita dei prodotti, avente superficie utile calpestabile pari a circa 24,65 mq e un secondo ambiente, il retro-negozio utilizzato in parte, circa 9,21 mq, per la lavorazione della carne e in parte occupato da due celle frigorifere che coprono una superficie utile di circa 14,62 mq.

Vi sono inoltre tre accessi sulla parete ovest che lo collegano all'androne comune del fabbricato.

Il locale commerciale presenta discrete condizioni di manutenzione. Le finiture sono di media qualità con pavimenti e rivestimenti in gres.

Non è presente all'interno dello stesso alcun servizio igienico.

L'impianto elettrico esistente risale intorno agli anni '80 e non è dotato di certificazione.

Si riporta nel seguito la foto del prospetto sud del fabbricato su Via San Pasquale con identificazione del LOTTO N. 1 costituito dall'appartamento di piano primo sub. 7 e del LOTTO N. 2 costituito dal locale commerciale di piano terra sub. 15.

Tutte le successive informazioni e il rilievo fotografico riportato si riferiscono al LOTTO N. 2 oggetto della presente relazione.

OMISSIS



Vista del Prospetto sud del fabbricato su Via San Pasquale - NCEU foglio 12, p.lla 153

LOTTO N. 1 – Appartamento piano primo sub. 7

LOTTO N. 2 – Locale commerciale piano terra sub. 15

OMISSIS



LOTTO 2 – SUB.15 – Accesso al locale commerciale su Via San Pasquale n. 62

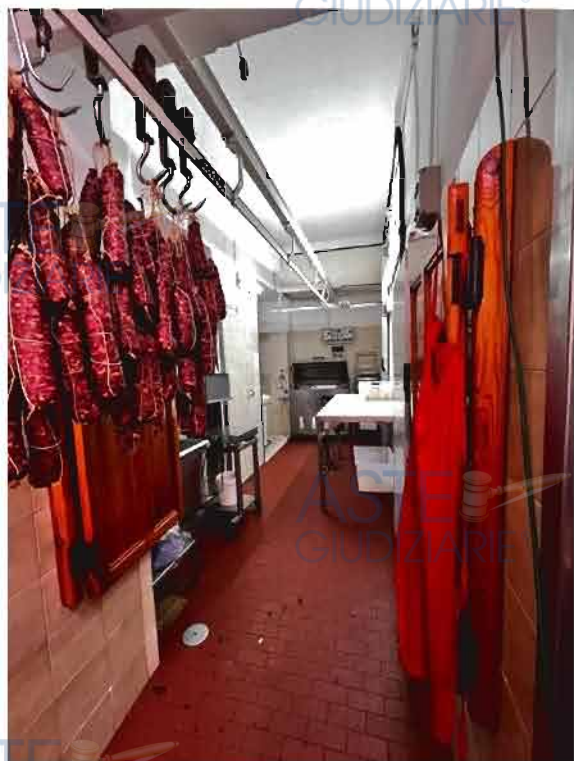


Negozio: Ambiente somministrazione e vendita

OMISSIS



Negozio: ambiente somministrazione e vendita



Retro-negozio e celle frigorifere

OMISSIS

Lo stato dei luoghi NON è conforme all'ultimo titolo edilizio che legittima il fabbricato (come meglio descritto e rappresentato in risposta al quesito n. 6) **e NON è conforme alla planimetria catastale** in atti (presentata in data 27.11.2003 prot. n. CE0292902) per difformità in termini di diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile pignorato NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile NON è dotato di Certificato di agibilità.

L'immobile NON è dotato di certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 e ss.mm.ii..

Si stima che i costi necessari per:

- adeguamento degli impianti e per il rilascio delle certificazioni previste dalla normativa vigente: circa 800,00 €;
- redazione APE: circa 250,00 €;
- presentazione SCIA in SANATORIA all'Ufficio Tecnico competente per sanare le difformità urbanistico-edilizie: circa 3.500,00 €;
- presentazione DOCFA all'ufficio catasto per la variazione della planimetria catastale circa € 500,00.

I suddetti costi saranno decurtati dal valore di mercato per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Si riporta nel seguito la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

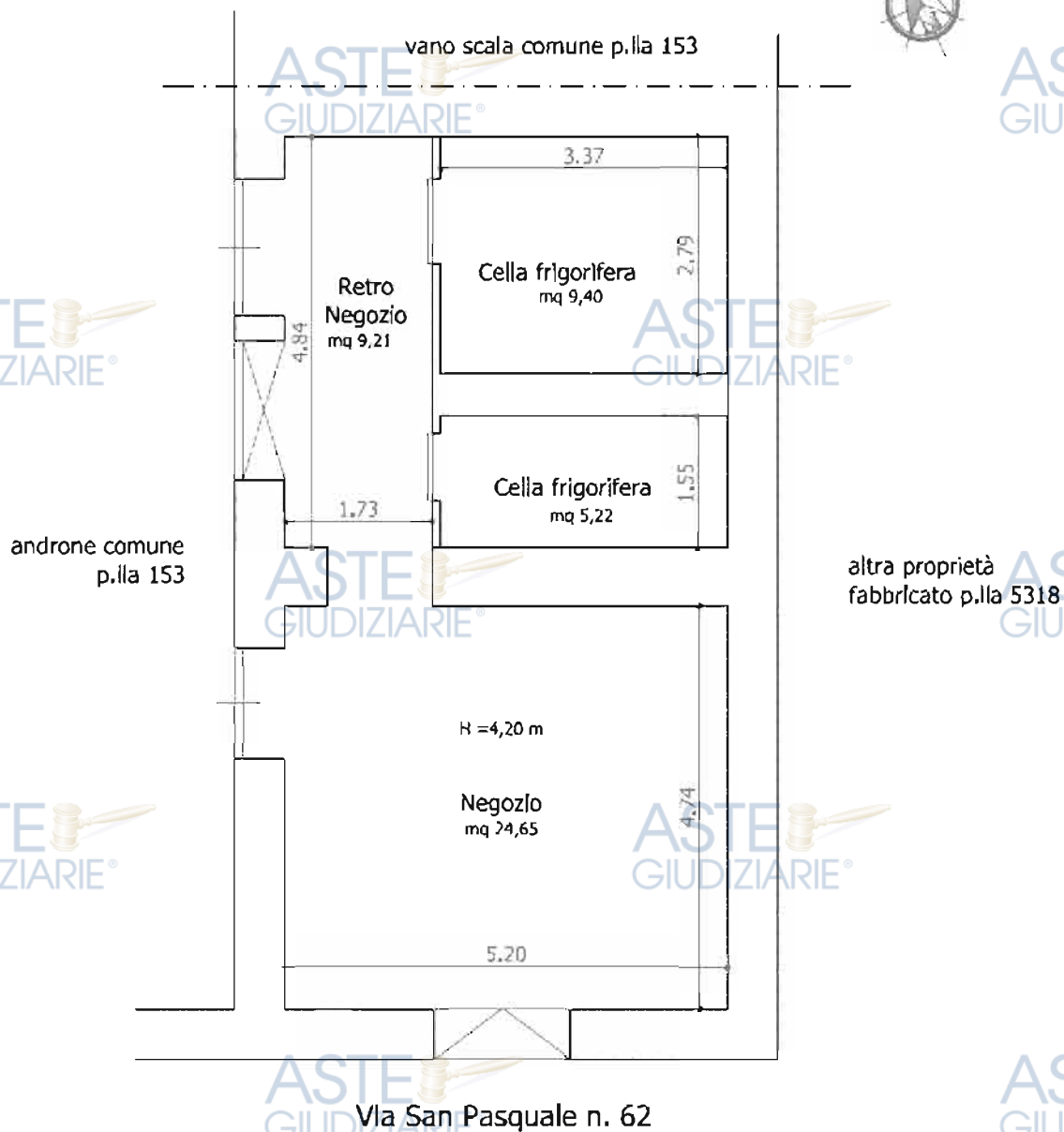
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 2

**IMMOBILE Foglio 12, P.lla 153, sub. 15
STATO DEI LUOGHI**



**Stato dei luoghi – LOTTO N. 2: locale commerciale piano terra foglio 12, p.lla 153, sub. 15
Comune Pietramelara – Via San Pasquale n. 62**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con riferimento allo stato dei luoghi si riportano le indicazioni relative alla superficie lorda, comprensiva delle tramezzature interne e delle murature esterne escluso parti scoperte, la superficie utile interna (superficie calpestabile escluso tramezzi e murature) alle quali sarà poi determinata la superficie commerciale.

LOTTO N. 2 – Negozio piano terra - NCEU Foglio 12, P.IIa 153, sub. 15

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI NETTE E INDICAZIONI DELLE ALTEZZE		
<i>Negozio Piano terra</i>		
Negozio	24,65 mq	H= 4,20 m
Retro-negozio	9,21 mq	H= 4,20 m
Celle frigorifere	14,62 mq	H= 4,20 m
TOTALE SUP. UTILE NEGOZIO	48,48 mq circa	

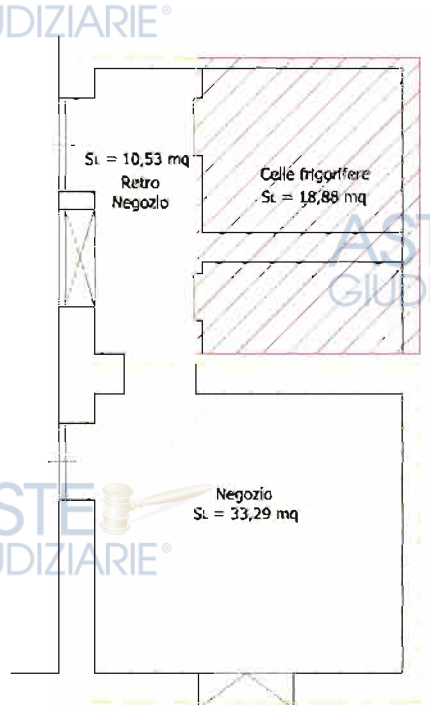
CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE		
<i>Negozio Piano terra</i>		
Negozio	33,29 mq	
Retro-negozio	10,53 mq	
Celle frigorifere	18,88 mq	
TOTALE SUP. LORDA NEGOZIO	62,70 mq circa	

Per determinare la **superficie commerciale vendibile**, da intendersi quale superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate relativamente alle superfici principali e a quelle definite di ornamento e/o accessorie.

La **superficie lorda commerciale** è dunque data dalla somma delle superfici dei vani principali, comprensiva dei muri interni e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50 cm e delle superfici accessorie valutate nella misura del 50%.

OMISSIS

Con riferimento allo stato dei luoghi di seguito graficizzato, si assume per il negozio e il retro-negozio (direttamente collegato al vano principale) il 100% della superficie lorda, mentre per le celle frigorifere, trattandosi di superfici accessorie alla stregua dei servizi, si considera il 50% della superficie lorda.



Via San Pasquale n. 62

Elaborato grafico stato dei luoghi NCEU foglio 12, p.lla 153, sub. 15
LOTTO N. 2 - Locale commerciale in Via San Pasquale n. 62
Rappresentazione grafica calcolo superfici lorde

Superficie lorda Negozio	33,29 mq	Incidenza 100%	33,29 mq
Superficie lorda Retro-negozio	10,53 mq	Incidenza 100%	10,53 mq
Superficie lorda Celle frigorifere	18,88 mq	Incidenza 50%	9,44 mq
<i>Totale superficie commerciale di calcolo</i>			53,26 mq
<i>Totale superficie commerciale di calcolo arrotondata</i>			53,00 mq

OMISSIS

La **superficie commerciale** del **LOTTO N. 2** individuato, costituito da locale commerciale al piano terra, Foglio 12, p.lla 153, sub. 15, rispetto alla quale sarà calcolato il valore di mercato del bene, è pari a **53,00 mq.**

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

OMISSIS

Risposta al quesito n. 3: identificazione catastale del bene pignorato – LOTTO 2

Dalle visure storiche reperite presso l'Agenzia del territorio di Caserta Ufficio Catasto è risultato che (cfr. allegato n. 4) il bene oggetto di pignoramento, locale commerciale al piano terra, sito nel Comune di Pietramelara (CE), alla Via San Pasquale n. 62, costituente il **LOTTO N. 2** individuato è identificato all'attualità al NCEU del Comune di Pietramelara (CE):

1. **Foglio 12, P.III 153, sub 15, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 32,00 mq, Sup. cat. 49 mq, Rendita 666,02 €, Piano T;**

Intestatari attuali dal 15.12.2003:

- **OMISSIS** (debitore esecutato) – C.F.: **OMISSIS**, nato a OMISSIS – Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

Non vi sono altri intestatari catastali nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento 03.04.2024 in quanto l'immobile è intestato al debitore esecutato dal 15.12.2003 data del titolo di acquisto.

Si precisa che **vi è esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Lo stato attuale dei luoghi, come già evidenziato, **NON è conforme alla planimetria catastale in atti** per una diversa distribuzione degli spazi interni. Dovrà pertanto provvedersi a presentare all'Ufficio Catasto un *DOCFA per variazione planimetrica* previa presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramelara di una SCIA in sanatoria necessaria ad eliminare le difformità urbanistico-edilizie come meglio descritto in risposta al quesito n. 6.

Si stima che il costo per la presentazione del suddetto DOCFA è pari a circa € 500,00 che sarà decurtato dal valore di mercato per la determinazione del prezzo a base d'asta.

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

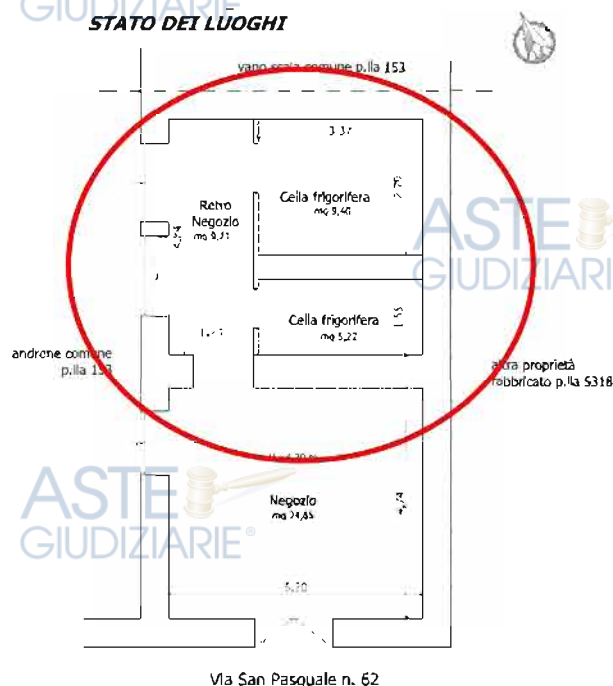
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale in atti dal 2003 - NCEU foglio 12, p.lla 153, sub 15, piano T
LOTTO N. 2 – Locale Commerciale piano terra
Indicazione delle difformità rispetto allo stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DEI LUOGHI



Stato dei luoghi immobile foglio 12, p.lla 153, sub. 15, piano T
LOTTO N. 2 – Locale commerciale piano terra

Indicazione delle difformità esistenti tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo**del lotto**

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Risposta al quesito n. 4: Schema sintetico – descrittivo del LOTTO n. 2

LOTTO N. 2: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, costituita da negozio e retro-negozio al piano terra nel Comune di Pietramelara (CE) alla Via San Pasquale n. 62.

Il locale commerciale, identificato dal sub. 15, facente parte del LOTTO 2 individuato, è ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura costituito da due piani fuori terra. Il locale ha accesso su Via San Pasquale n. 62 e attualmente al suo interno viene svolta un'attività di macelleria. Presenta un'altezza interna di circa 4,20 m ed è costituito da un primo ambiente, il negozio per la somministrazione e vendita dei prodotti, avente superficie utile calpestabile pari a circa 24,65 mq e un secondo ambiente, il retro-negozio utilizzato in parte, circa 9,21 mq, per la lavorazione della carne e in parte occupato da due celle frigorifere che coprono una superficie utile di circa 14,62 mq.

Vi sono inoltre tre accessi sulla parete ovest che lo collegano all'androne comune del fabbricato.

Il locale commerciale presenta discrete condizioni di manutenzione. Le finiture sono di media qualità con pavimenti e rivestimenti in gres.

OMISSIS

Non è presente all'interno dello stesso alcun servizio igienico.

L'impianto elettrico esistente risale intorno agli anni '80 e non è dotato di certificazione ai sensi del D.M. 37/08 e ss.mm.ii.

Dalle ricerche effettuate risulta che la maggiore consistenza del fabbricato, di cui fa parte il LOTTO N. 2 individuato oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data antecedente al 1951 come risulta da fonte dati dell'Istituto Geografico Militare e riportato nella "*Carta evoluzione storica degli insediamenti*" quale elaborato del PRGC del Comune di Pietramelara, e che lo stesso fabbricato negli anni è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi (cfr. allegato n. 6):

1. **Concessione Edilizia n. 52 del 1983** rilasciata in data 08.10.1983;
2. **Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (condono edilizio) pratica n. 60 del 01.04.1986** (pratica edilizia non ancora definita);
3. **Concessione Edilizia n. 25 del 2000** prot. n. 2176 del 11.04.2000;
4. **Concessione Edilizia n. 60 del 2002 del 17.12.2002.**

La superficie commerciale del LOTTO N. 2, costituito da locale commerciale al piano terra, è pari a 53,00 mq.

I confini del locale commerciale sono così individuati:

1. A Nord con vano scala comune e immobile altra ditta identificato con il sub. 5;
2. A Sud con Via San Pasquale;
3. A ovest con androne comune p.lla 153;
4. A est con fabbricato p.lla 5318.

Il bene è identificato al NCEU del Comune di Pietramelara (CE) al:

- ✓ **Foglio 12, p.lla 153, sub. 15, piano T.**

OMISSIS

Il descritto stato dei luoghi:

➤ **NON è conforme alla planimetria catastale in atti per:**

✓ **diversa distribuzione degli spazi interni nel retro-negozi;**

Per eliminare le suddette difformità dovrà essere presentato un DOCFA all'ufficio Catasto per variazione planimetrica previa presentazione di una SCIA in SANATORIA all'ufficio tecnico di competenza per eliminare le difformità urbanistiche-edilizie. Si stima che il costo per la presentazione del DOCFA è pari a € 500,00;

➤ **NON è conforme** ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio che legittima il fabbricato, Concessione Edilizia n. 60/2002, per una diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento/fusione tra diverse unità immobiliari. Per sanare le difformità, ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. è necessario presentare all'Ufficio Tecnico competente SCIA in SANATORIA il cui costo si stima pari a circa € 3.500,00.

L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, il costo per la redazione dello stesso si stima pari a circa 250,00 €.

L'immobile NON è dotato di certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08. Il costo per l'adeguamento degli stessi e per il rilascio delle necessarie certificazioni si stima pari a circa € 800,00.

L'immobile NON è dotato di certificato di agibilità.

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 2: € 30.000,00

Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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

A questo riguardo, l'esperto:

deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti

OMISSIS

reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

OMISSIS

traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita, donazione, permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Risposta al quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà LOTTO N. 2

I passaggi di proprietà relativi al bene oggetto di pignoramento, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento del **03.04.2024** risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, sono (cfr. allegato n. 5):

- **Atto di compravendita** per Notaio Dott.ssa OMISSIS (all'epoca Notaio in Cervino) del **15.12.2003** rep. n. 9658, raccolta n. 3656 trascritto a Caserta al numero 620 del Registro Particolare e al n. 718 del Registro Generale con il quale il sig. OMISSIS (debitore esecutato), nato a OMISSIS, acquistava tra gli altri, dai coniugi OMISSIS, nato a OMISSIS, e OMISSIS, nata a OMISSIS, la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione identificato al NCEU del Comune di Pietramelara al foglio 12, p.lla 153, sub. 15 costituente il LOTTO 2 individuato.

OMISSIS

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difficoltà:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, inserendo la detta planimetria sia in

OMISSIS

formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

OMISSIS

Risposta al quesito n. 6: Verifica della regolarità urbanistica LOTTO n. 2

Al fine di verificare **la regolarità urbanistica ed edilizia del bene oggetto di esecuzione**, facente parte del LOTTO n. 2 individuato, costituito da **locale commerciale al piano terra**, inserito in un fabbricato in muratura costituito da due piani fuori terra, sito nel Comune di Pietramelara (CE) alla via San Pasquale n. 62, **identificato al NCEU del Comune di Pietramelara (CE) al foglio 12, p.lla 153, sub. 15**, sono state effettuate dalla scrivente ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramelara (CE).

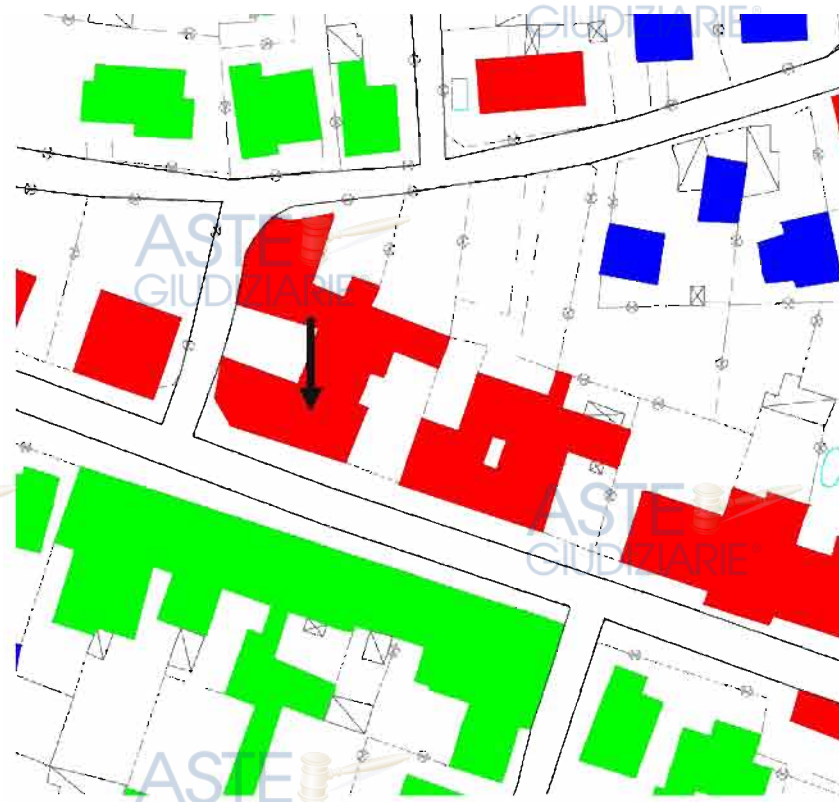
Dalle ricerche effettuate risulta che la maggiore consistenza del fabbricato, di cui fa parte il LOTTO n. 2 individuato oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data antecedente al 1951 come risulta da fonte dati dell'Istituto Geografico Militare e riportato nella "*Carta evoluzione storica degli insediamenti*" quale elaborato del PRGC del Comune di Pietramelara, e che lo stesso fabbricato negli anni è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

1. **Concessione Edilizia n. 52 del 1983** rilasciata in data 08.10.1983;
2. **Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (condono edilizio) pratica n. 60 del 01.04.1986** (pratica edilizia non ancora definita);
3. **Concessione Edilizia n. 25 del 2000** prot. n. 2176 del 11.04.2000;
4. **Concessione Edilizia n. 60 del 2002** del 17.12.2002.

Non risultano agli atti del Comune titoli edilizi successivi a quello di cui al punto n. 4 e cioè titoli edilizi successivi alla data di acquisto del bene, 15.12.2003, intestati al debitore esecutato.

Non vi è agli atti del Comune alcun certificato di agibilità relativo al fabbricato né all'unità immobiliare identificata dal foglio 12, p.lla 153, sub. 15 facente parte del LOTTO N. 2 oggetto di esecuzione.

OMISSIS



EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI

- Territorio insediato al 1951 (Fonte dati: I.G.M.)
- Territorio insediato al 1984 (Fonte dati: I.G.M.)
- Territorio insediato al 2004 (Fonte dati: Carta Tecnica Regionale)
- Territorio insediato successivo al 2004 (Fonte dati: Bing mappe)

Stralcio "Carta evoluzione storica degli insediamenti" del Comune di Pietramelara
 Da cui si evince che il fabbricato in cui sono inseriti i beni oggetto di pignoramento, da fonti IGM, risale a data antecedente al 1951

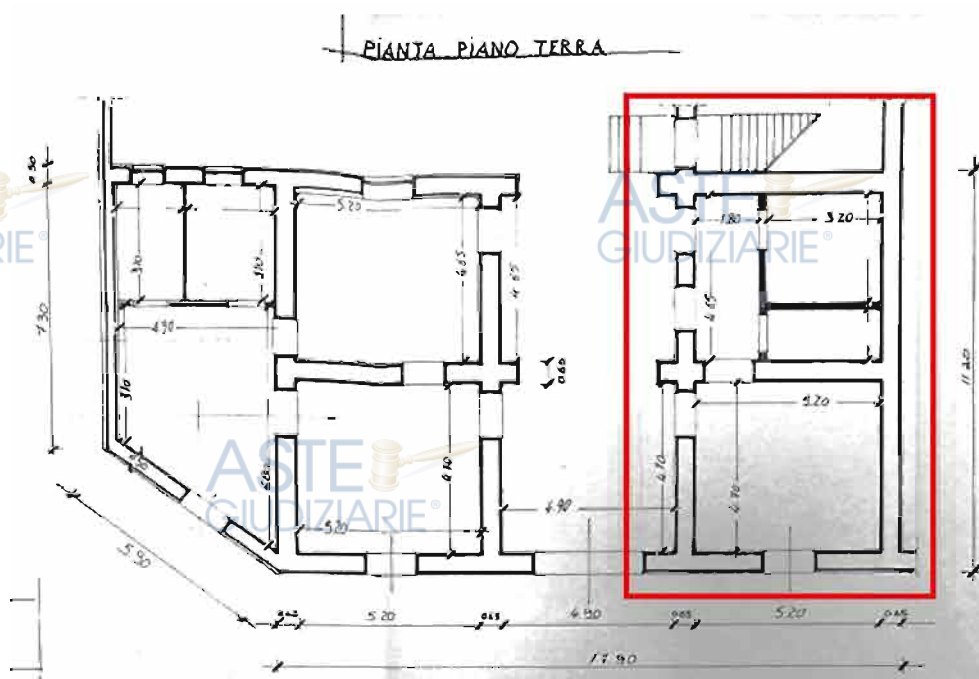
Concessione Edilizia n. 52 del 1983

La presente C.E. n. 52/83, rilasciata in data 08.10.1983, riguarda essenzialmente la realizzazione della copertura di un terrazzo del fabbricato in Via San Pasquale e si riferisce in effetti al terrazzo dell'attuale sub. 18 non oggetto della presente esecuzione. Negli elaborati grafici, allegati alla stessa, però, si riscontra anche quella porzione più vecchia del fabbricato su cui insiste il bene oggetto di pignoramento sub. 15 a dimostrazione della

OMISSIS

sua legittimità, in termini di consistenza volumetrica, alla data di rilascio della suddetta concessione riferita all'anno 1983. Si ritiene opportuno, in ogni caso, evidenziare, sebbene non riguardi la porzione di fabbricato su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, che a seguito del rilascio della sopra menzionata Concessione Edilizia, il Comune di Pietramelara ha emesso l'ordinanza del Sindaco n. 37/83 prot. n. 5262 del 13.12.1983 di sospensione dei lavori e ordinanza di demolizione n. 1/84 prot. n. 16 del 03.01.1984 per la demolizione di quelle opere eseguite in difformità alla C.E. n. 52/1983 (sempre riferite all'attuale sub. 18 non oggetto di pignoramento ma comunque facente parte dello stesso fabbricato). Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, le opere eseguite in difformità della C.E. n. 52/83 non furono demolite motivo per il quale in data 01.04.1986 fu presentata la pratica n. 60 di condono edilizio.

Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme al grafico allegato alla C.E. n. 52/83 ma, come si vedrà nel seguito, non è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Pietramelara in termini di diversa distribuzione degli spazi interni e divisione/fusione di più unità immobiliari.



Stralcio Elaborato grafico allegato alla C.E. n. 52/83 che legittima la consistenza volumetrica della porzione di fabbricato su cui insiste il LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA

OMISSIS

Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (condono edilizio) pratica n. 60 del 01.04.1986

La pratica n. 60 presentata in data 01.04.1986 riferita al fabbricato di Via San Pasquale aveva lo scopo di sanare quella porzione di fabbricato, riferita ad altri subb. non oggetto del presente pignoramento, per la quale era stata emessa nell'anno 1984 un'ordinanza di demolizione.

Risultano inoltre allegati alla richiesta di condono i versamenti relativi all'oblazione richiesta.

Allo stato attuale, la suddetta pratica di condono non risulta ancora definita e rilasciata perché non si è mai dato riscontro alla richiesta integrazioni di cui alla nota prot. 5673 del 04.10.1994 del Comune di Pietramelara necessaria per il rilascio della stessa. Nella suddetta nota del 1994 veniva richiesta quale documentazione integrativa la marca da bollo, il pagamento dei diritti di segreteria, l'atto di proprietà e il pagamento degli oneri di cui alla Legge 10/77 pari a 1.200.050 delle vecchie lire.

Nonostante la suddetta pratica di condono non sia mai stata rilasciata, negli anni 2000 e 2002 vengono rilasciate dal Comune di Pietramelara altre due Concessioni Edilizie la n. 25/2000 e la n. 60/2002 avente entrambe ad oggetto la stessa richiesta *Sostituzione copertura e realizzazione pensiline sui balconi prospettanti sul cortile interno* relativamente al fabbricato di Via San Pasquale identificato al foglio 12, p.la 153.

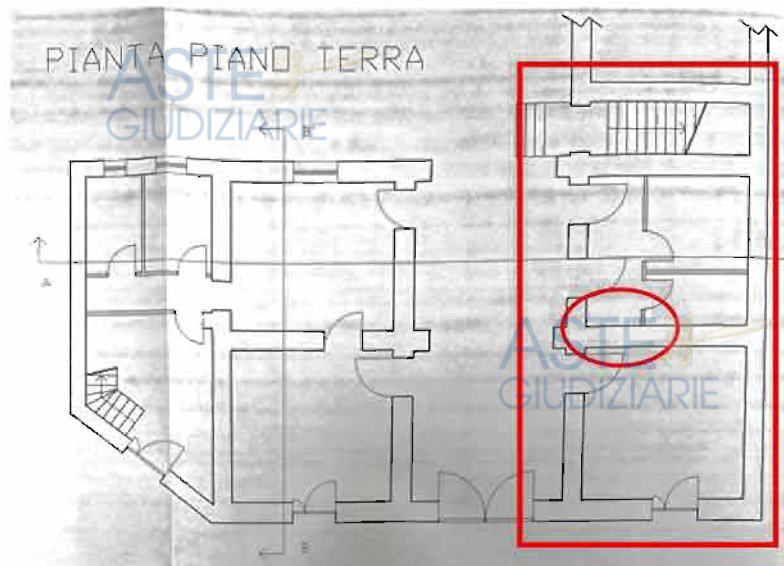
C.E. n. 25/2000 e C.E. n. 60/2002

Con gli elaborati grafici allegati sia alla C.E. n. 25/2000 che alla C.E. n. 60/2002, nonostante la mancata definizione della pratica di condono e nonostante la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla C.E. n. 52/83, viene riconosciuta dal Comune di Pietramelara la legittimità dell'intera porzione di fabbricato su cui insiste tra gli altri anche il locale commerciale di piano terra sub. 15 facente parte del LOTTO 2 oggetto di pignoramento.

Relativamente al sub. 15, oggetto di pignoramento, si evidenzia che negli elaborati grafici allegati alle sopra menzionate concessioni viene rappresentato uno stato dei luoghi (riferito all'epoca di presentazione) difforme rispetto al grafico della C.E. n. 52/83 in quanto i due vani che costituiscono il negozio e retro-negozio vengono rappresentati

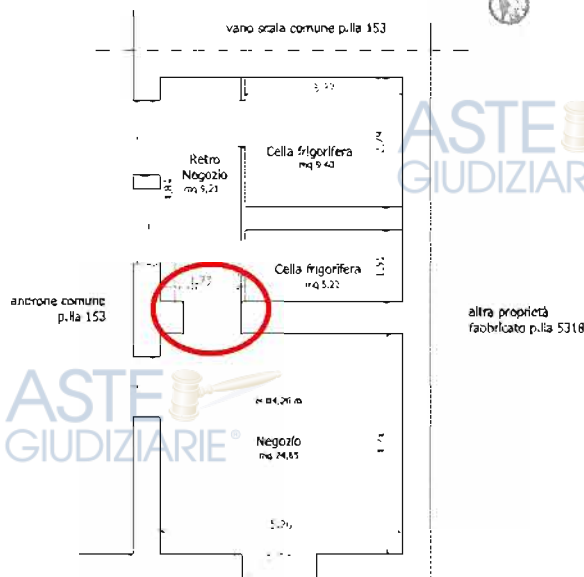
OMISSIS

come due unità distinte, senza alcun collegamento interno, così come evidenziato nel grafico che segue rappresentativo dell'ultimo titolo edilizio C.E. n. 60/2002, che viene comunque rilasciato nonostante le difformità!



Stralcio Elaborato grafico allegato alla C.E. n. 60/2002 da cui si evince la porzione di fabbricato facente parte del LOTTO 2-Locale commerciale piano terra foglio 12, p.lla 153, sub. 15 con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla C.E. n. 52/83 e rispetto allo stato dei luoghi

STATO DEI LUOGHI



**Stato dei luoghi immobile foglio 12, p.lla 153, sub. 15, piano T
LOTTO N. 2 – Locale commerciale piano terra
Indicazione delle difformità esistenti tra lo stato dei luoghi e la C.E. n. 60/2002**

OMISSIS

Esiste in definitiva una difformità (assenza della porta di collegamento tra il negozio e il retro-negozio) tra l'ultima Concessione Edilizia rilasciata n. 60/2002 e lo stato attuale dei luoghi che dovrà essere sanata ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e il cui costo si stima pari a circa € 3.500,00 per la presentazione della SCIA in sanatoria all'Ufficio Tecnico competente (costo comprensivo di diritti di segreteria e istruttoria, sanzione amministrativa, onorario del tecnico incaricato).

Il suddetto costo sarà decurtato per la determinazione del prezzo a base d'asta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OMISSIS

Risposta al quesito n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile – LOTTO N. 2

Il bene oggetto di pignoramento facente parte del **LOTTO N. 2**, locale commerciale al piano terra, **allo stato è occupato da un soggetto terzo in assenza di titolo**, società "OMISSIS" in persona del Legale Rappresentante OMISSIS (cfr. visura camerale allegato n. 8).

Considerato lo stato di occupazione del locale commerciale, si riporta di seguito il calcolo dell'indennità di occupazione come già determinata nella relazione depositata dalla scrivente nel fascicolo telematico in data 24.10.2025.

Trattasi di un locale commerciale adibito ad attività di "Macelleria" situato nel centro urbano del Comune di Pietramelara. Per la determinazione del canone di locazione di mercato, si è proceduto riferendosi alle quotazioni disponibili per la destinazione commerciale, dell'Agenzie delle Entrate e del Borsino Immobiliare, relativamente alla zona identificata come "B4 – CENTRO URBANO" e al periodo primo semestre 2025.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Negozi	NORMAL F	650	1300	1	3	6	1

Quotazione OMI Agenzia delle Entrate – Primo semestre 2025 – Centro urbano – Destinazione Commerciale**Negozi**

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro **2,20**

Valore medio

Euro **3,47**

Valore massimo

Euro **4,73**

Quotazione Borsino Immobiliare – Primo semestre 2025 – Centro urbano – Destinazione Commerciale

Considerate le caratteristiche del locale commerciale oggetto di valutazione e la sua ubicazione, si è assunto quale valore utile di partenza il valore medio risultante sia dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate che del Borsino Immobiliare.

OMISSIS

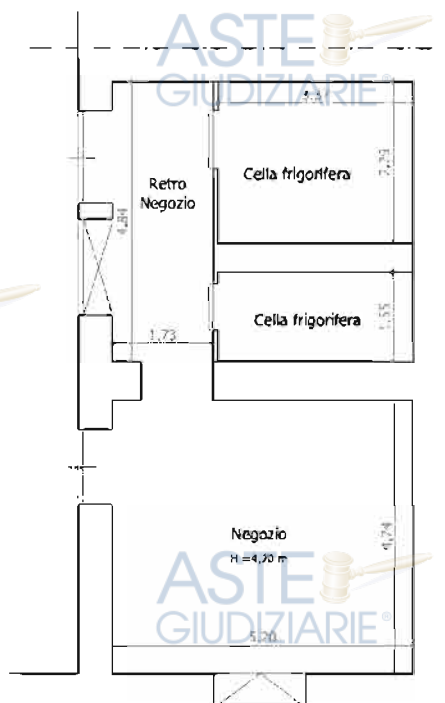
La media tra questi due valori è stata poi assunta alla base del calcolo.

Calcolo del Valore medio		
Agenzia delle Entrate	Borsino Immobiliare	Valore medio di calcolo
4,5	3,47	3,99

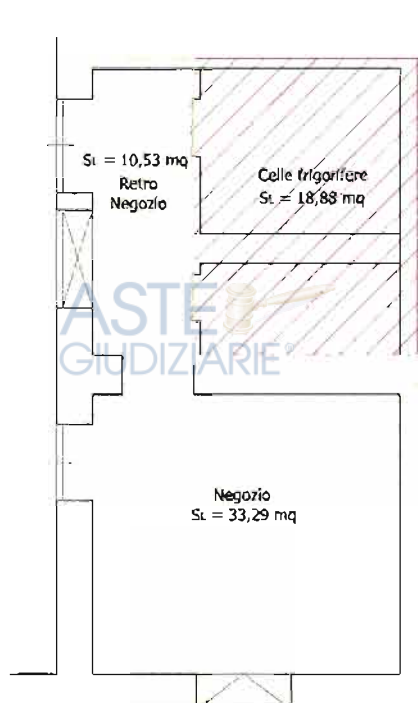
Il valore che si assume per il calcolo del canone di locazione di mercato sarà pari a 4,00 (valore arrotondato).

Come riportato nelle tabelle delle quotazioni, la superficie di calcolo da considerare è la **superficie lorda commerciale** da intendersi quale somma delle superfici dei vani principali, comprensiva dei muri interni e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50 cm, e delle superfici accessorie valutate nella misura del 50%.

Con riferimento allo stato dei luoghi di seguito graficizzato, si assume per il negozio e il retro-negozio (direttamente collegato al vano principale) il 100% della superficie lorda, mentre per le celle frigorifere, trattandosi di superfici accessorie alla stregua dei servizi, si considera il 50% della superficie lorda.



Via San Pasquale n. 62



Via San Pasquale n. 62

Elaborato grafico stato dei luoghi – LOTTO N. 2: Locale commerciale in Via San Pasquale n. 62

Rappresentazione grafica calcolo superfici lorde

NCEU foglio 12, p.lla 153, sub. 15

OMISSIS

Slorda Negozio	33,29 mq	Incidenza 100%	33,29 mq
Slorda Retro-negozio	10,53 mq	Incidenza 100%	10,53 mq
Slorda Celle frigorifere	18,88 mq	Incidenza 50%	9,44 mq
<i>Totale superficie commerciale di calcolo</i>			53,26 mq
<i>Totale superficie commerciale di calcolo arrotondata</i>			53,00 mq

La superficie commerciale è pari a 53,00 mq, pertanto, si ottiene che il canone di locazione mensile di mercato è pari a:

$$4,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 53,00 \text{ mq} = 212,00 \text{ €/mese}$$

Volendo considerare:

- ✓ la durata ridotta e precaria dell'occupazione;
- ✓ che vi è l'esigenza di assicurare la conservazione del bene;
- ✓ l'eventuale obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;

risulta ragionevole richiedere un'indennità di occupazione in misura ridotta, rispetto al canone di mercato, applicando al valore sopra determinato una riduzione del 15%.

Si stima, in definitiva, che il **valore congruo dell'indennità di occupazione**, da richiedere al terzo occupante, per **l'unità immobiliare a destinazione commerciale** sita nel Comune di Pietramelara in via San Pasquale n. 62, identificata al NCEU al **foglio 12, p.lla 153, sub. 15** è pari a:

180,00 €/mese

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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

OMISSIS

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

Risposta al quesito n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle verifiche effettuate è risultato che:

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

1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **NESSUNA**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature: **NESSUNO.**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNA.**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni: proter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale: **NESSUNO.**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO.**
6. Non esiste alcun **regolamento di condominio** in quanto l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato plurifamiliare a conduzione familiare.

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

1. Pignoramenti: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 22.03.2024 trascritto in data 03.04.2024 registro generale n. 313478 registro particolare n.

OMISSIS

11065 a favore di OMISSIS contro OMISSIS (pignoramento riferito alla seguente procedura)

1. **Difficoltà urbanistico-edilizie: SI.** L'immobile oggetto di esecuzione facente parte del **LOTTO N. 2 – Locale commerciale piano terra foglio 12, p.lla 153, sub. 15, presenta difficoltà urbanistiche ed edilizie** che possono essere sanate ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii il tutto come meglio descritto in risposta al quesito n. 6. Si stima che **il costo per sanare** le difficoltà urbanistico-edilizie sia pari a **€ 3.500,00**. Il suddetto costo sarà decurtato nella determinazione del prezzo a base d'asta.
2. **Difficoltà catastali: SI.** L'immobile oggetto di esecuzione, facente parte del **LOTTO N. 2, locale commerciale piano terra identificato al NCEU del Comune di Pietramelara al foglio 12, p.lla 153, sub. 15 NON è conforme alla planimetria catastale**. Per eliminare le difficoltà riscontrare dovrà essere presentato all'Ufficio Catasto un DOCFA per variazione planimetrica previa presentazione della SCIA in SANATORIA all'Ufficio Tecnico competente. Si stima che il costo per la presentazione del DOCFA, che sarà decurtato nella determinazione del prezzo a base d'asta, è pari a € 500,00.

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

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

Risposta al quesito n. 9: verifica beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile oggetto di pignoramento facente parte del **LOTTO N. 2** individuato, costituito da locale commerciale al piano terra, sito nel Comune di Pietramelara (CE) Via San Pasquale n. 62, identificato al NCEU del Comune di Pietramelara al foglio 12, p.la 153, sub. 15, **NON ricade su suolo demaniale**.

OMISSIS

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sulla scorta delle indagini effettuate presso i competenti uffici **il bene pignorato facente parte del LOTTO N. 2**, costituito da locale commerciale al piano terra foglio 12, p.lla 153, sub. 15, **NON è gravato da censo, livello o uso civico.**

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

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

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

Risposta al quesito n. 11: informazione su spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso

Verificato lo stato dei luoghi e sulla scorta delle informazioni acquisite risulta che sul fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione facente parte del LOTTO N. 2,

OMISSIS

locale commerciale al piano terra foglio 12, p.lla 153, sub. 15 **NON risulta istituito il Condominio** in quanto trattasi di fabbricato a conduzione familiare ed eventuali spese necessarie per le parti comuni vengono suddivise tra i diversi proprietari in modo forfettario.

1. **l'importo annuo** delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) ammonta a: **NON QUANTIFICABILE**;
2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ammontano a: 0,00 €;
3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a: 0,00 €;
4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato ammontano a: 0,00 €.

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 IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

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

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

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

OMISSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n. 12: valutazione del bene LOTTO N. 2

Le procedure ed i metodi di valutazione di un immobile mirano a presentare il modo in cui si conduce una operazione estimativa e rappresentano lo strumento attraverso il quale è possibile giungere al risultato finale della valutazione. I metodi proposti dagli standards di valutazione internazionali e dal codice delle valutazioni di tecno borsa sono principalmente tre: metodo della stima sintetico – comparativa, metodo finanziario e metodo dei costi.

Considerato che **il bene da stimare facente parte del LOTTO N. 2 individuato è un'unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra di un**

OMISSIS

fabbricato plurifamiliare in muratura risalente agli anni '50 si esclude il metodo dei costi, non trovandoci in presenza di immobili speciali per la loro unicità e collocati in un mercato limitato.

Si procederà, pertanto, alla stima del bene sia con **il metodo della stima sintetico-comparativa**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili simili per la zona, caratteristica, tipologia, destinazione d'uso, stato, manutenzione, vetustà per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti, sia con **il metodo finanziario per capitalizzazione dei redditi** in quanto, trattandosi di un locale commerciale, può risultare appetibile per le sue potenzialità di erogare un reddito annuo.

Metodo di stima sintetico-comparativa

Per questo metodo si farà riferimento agli indici di mercato desunti, consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al primo semestre 2025 e le quotazioni del Borsino Immobiliare (cfr. allegato n. 9), eventualmente confrontati con gli annunci immobiliari di beni analoghi nella medesima zona e i prezzi di compravendita laddove disponibili.

La superficie commerciale rispetto alla quale sarà determinato il valore dell'immobile, come determinata in risposta al quesito n. 2, **è pari a 53,00 mq.**

Con riferimento alla **tabella** della banca data dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate **primo semestre anno 2025 relativa alla zona Centrale/Centro Urbano, destinazione commerciale, stato conservativo normale** si hanno le seguenti quotazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	650	1300	L	3	6	L

Per la tipologia negozi con stato conservativo normale si ha che il valore di mercato in €/mq oscilla tra un valore minimo di €/mq 650,00 e un valore massimo di €/mq 1.300,00.

Considerato lo stato di conservazione e manutenzione tanto del locale commerciale, oggetto di esecuzione, quanto dell'intero fabbricato in cui lo

OMISSIS

stesso è inserito, nonché il contesto di ubicazione, è congruo considerare come possibile valore di riferimento e di partenza il valore medio di cui alla banca data OMI che è pari a 975,00 €/mq.

Analogamente si riportano le quotazioni del Borsino Immobiliare che risultano più basse di circa 8,00% rispetto ai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate. Dalle quotazioni del Borsino, infatti, risulta un valore medio pari a 892,00 €/mq.



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro 567

Valore medio

Euro 892

Valore massimo

Euro 1.218

Non risultano invece disponibili, probabilmente per le piccole dimensioni del Comune di Pietramelara, annunci immobiliari presso le agenzie di zona e sul web che si riferiscano a beni analoghi tali da poter effettuare una comparazione dei prezzi.

A parere della scrivente CTU, alla luce delle considerazioni sopra esposte, si può, in definitiva, considerare **congruo per la valutazione il valore corrispondente alla media** del valore medio delle quotazioni OMI (975,00 €/mq) con quello medio delle quotazioni del Borsino immobiliare (892,00 €/mq) **che risulta pari a 933,50 €/mq.**

Al valore di riferimento, considerato per la base della stima, saranno poi applicati i principali coefficienti di merito di cui al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato:

- | | |
|--|------|
| ➤ Posizione mediamente favorevole al commercio | 1,10 |
| ➤ Discreto stato di manutenzione | 0,90 |
| ➤ Assenza di un servizio igienico | 0,80 |
| ➤ Edificio oltre i 40 anni stato normale | 1,00 |

Da cui si ottiene che il **coefficiente di merito** da applicare alla stima in esame è pari a **0,79.**

OMISSIS

Con riferimento alla **superficie commerciale di 53,00 mq** si stima che il valore del **LOTTO N. 2** individuato, **unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra**, sito nel Comune di Pietramelara (CE) alla Via San Pasquale n. 62, identificato al NCEU del Comune di Pietramelara al foglio 12, p.lla 153, sub 15 è pari a:

$$Vm = 933,50 \text{ €/mq} \times 53,00 \text{ mq} \times 0,79 = \mathbf{39.085,65 \text{ €}}$$

**Valore del lotto n. 2 con il
metodo di stima sintetico-comparativo: 39.085,65 €**

Metodo di stima finanziario per capitalizzazione dei redditi

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che **"i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono"**, e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Nell'applicare il suddetto metodo, per il calcolo del reddito annuo si considera il valore del canone di locazione di mercato già determinato in risposta al quesito n. 7 corrispondente a 212,00 €/mese, da cui risulta che il reddito lordo annuo è pari € 2.544,00. Per determinare il reddito netto al valore lordo di € 2.544,00 si sottrae il costo annuo dell'IMU che per il locale commerciale in oggetto, tenuto conto della rendita catastale, il costo è pari a circa 300,00 €.

Considerando, dunque, il reddito netto annuo pari a 2.244,00 € e un saggio di capitalizzazione che per gli immobili a destinazione commerciale in zona centrale si può assumere pari al 6,00% si ottiene:

$$Vm = 2.244 \text{ €/6,00\%} = \mathbf{37.400,00 \text{ €}}$$

**Valore del lotto n. 2 con il
metodo di stima per capitalizzazione dei redditi: 37.400,00 €**

OMISSIS

Mediando i valori ottenuti dai due metodi di stima si ottiene che il Valore di mercato del locale commerciale è pari a:

$$Vm = € (39.085,65 + 37.400,00) / 2 = \mathbf{38.242,83 €}$$

Detrazioni da effettuare:

1. Redazione APE	250,00 €
2. Costo adeguamento e certificazione impianti DM 37/08	800,00 €
3. Costo presentazione DOCFA per variazione catastale	500,00 €
4. Costo per sanare le difformità edilizie	3.500,00 €
<u>Totale costi da detrarre</u>	<u>5.050,00 €</u>

Valore del LOTTO N. 2 al netto delle detrazioni: 33.192,83 €

Per tener conto, infine, delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, si applica una **riduzione del 10%** al valore precedentemente determinato, ottenendo un valore di mercato per il **LOTTO N. 2** individuato, locale commerciale Via San Pasquale n. 62, pari a 29.873,55 € arrotondato a **30.000,00 €**.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 2 € 30.000,00

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

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

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

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

Risposta al quesito n. 13: valutazione di quota indivisa

Il presente pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

OMISSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n. 14: certificazioni stato civile, anagrafe e regime patrimoniale

Si allegano (cfr. allegato n. 8):

- **Certificato di residenza storica del debitore esecutato** da cui risulta che risiede nel Comune di Pietramelara alla Via San Pasquale n. 64 dal 10.06.1996;
- **Certificato stato civile:** da cui risulta che il debitore esecutato non è coniugato;
- **Visura camerale** del terzo occupante società "OMISSIS".

OMISSIS

**Conclusioni – Scheda sintetica**

LOTTO N. 2: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, costituita da negozio e retro-negozio al piano terra nel Comune di Pietramelara (CE) alla Via San Pasquale n. 62.

Il locale commerciale, identificato dal sub. 15, facente parte del LOTTO 2 individuato, è ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura costituito da due piani fuori terra. Il locale ha accesso su Via San Pasquale n. 62 e attualmente al suo interno viene svolta un'attività di macelleria. Presenta un'altezza interna di circa 4,20 m ed è costituito da un primo ambiente, il negozio per la somministrazione e vendita dei prodotti, avente superficie utile calpestabile pari a circa 24,65 mq e un secondo ambiente, il retro-negozio utilizzato in parte, circa 9,21 mq, per la lavorazione della carne e in parte occupato da due celle frigorifere che coprono una superficie utile di circa 14,62 mq.

Vi sono inoltre tre accessi sulla parete ovest che lo collegano all'androne comune del fabbricato.

Il locale commerciale presenta discrete condizioni di manutenzione. Le finiture sono di media qualità con pavimenti e rivestimenti in gres.

Non è presente all'interno dello stesso alcun servizio igienico.

L'impianto elettrico esistente risale intorno agli anni '80 e non è dotato di certificazione ai sensi del D.M. 37/08 e ss.mm.ii.

Dalle ricerche effettuate risulta che la maggiore consistenza del fabbricato, di cui fa parte il LOTTO N. 2 individuato oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data antecedente al 1951 come risulta da fonte dati dell'Istituto Geografico Militare e riportato nella "*Carta evoluzione storica degli insediamenti*" quale elaborato del PRGC del Comune di Pietramelara, e che lo stesso fabbricato negli anni è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi (cfr. allegato n. 6):

5. **Concessione Edilizia n. 52 del 1983** rilasciata in data 08.10.1983;
6. **Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (condono edilizio) pratica n. 60 del 01.04.1986** (pratica edilizia non ancora definita);
7. **Concessione Edilizia n. 25 del 2000** prot. n. 2176 del 11.04.2000;

OMISSIS



8. **Concessione Edilizia n. 60 del 2002 del 17.12.2002.**

La superficie commerciale del LOTTO N. 2, costituito da locale commerciale al piano terra, è pari a 53,00 mq.

I confini del locale commerciale sono così individuati:

5. A Nord con vano scala comune e immobile altra ditta identificato con il sub. 5;
6. A Sud con Via San Pasquale;
7. A ovest con androne comune p.lla 153;
8. A est con fabbricato p.lla 5318.

Il bene è identificato al NCEU del Comune di Pietramelara (CE) al:

- ✓ **Foglio 12, p.lla 153, sub. 15, piano T.**

Il descritto stato dei luoghi:

- **NON è conforme alla planimetria catastale in atti per:**
 - ✓ **diversa distribuzione degli spazi interni nel retro-negozio;**

Per eliminare le suddette difformità dovrà essere presentato un DOCFA all'ufficio Catasto per variazione planimetrica previa presentazione di una SCIA in SANATORIA all'ufficio tecnico di competenza per eliminare le difformità urbanistiche-edilizie. Si stima che il costo per la presentazione del *DOCFA* è pari a € 500,00;

- **NON è conforme** ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio che legittima il fabbricato Concessione Edilizia n. 60/2002 per una diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento/fusione tra diverse unità immobiliari. Per sanare le difformità, ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. è necessario presentare all'Ufficio Tecnico competente SCIA in SANATORIA il cui costo si stima pari a circa € 3.500,00.

L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, il costo per la redazione dello stesso si stima pari a circa 250,00 €.

OMISSIS

L'immobile **NON** è dotato di certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08. Il costo per l'adeguamento degli stessi e per il rilascio delle necessarie certificazioni si stima pari a circa € 800,00.

L'immobile **NON** è dotato di certificato di agibilità.

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 2: € 30.000,00

La sottoscritta Ing. OMISSIS ritiene di aver adempiuto, con la stesura della presente relazione, al mandato conferitole con serena obiettività. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e resta a disposizione del Tribunale per eventuali chiarimenti.

Maddaloni, 04.12.2025

Il Consulente Esperto
Ing. OMISSIS

OMISSIS



ALLEGATI:

Allegato n. 1 - Verbale di sopralluogo LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

Allegato n. 2 - Foto Satellitari e Rilievo fotografico LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

Allegato n. 3 - Elaborato grafico stato dei luoghi LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

Allegato n. 4 - Visure e planimetrie catastali LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2

- ✓ Estratto di mappa foglio 12, p.lla 153;
- ✓ Planimetria catastale NCEU foglio 12, p.lla 153, sub 7 (LOTTO N. 1);
- ✓ Visura storica NCEU foglio 12, p.lla 153, sub 7 (LOTTO N. 1);
- ✓ Planimetria catastale NCEU foglio 12, p.lla 153, sub 15 (LOTTO N. 2);
- ✓ Visura storica NCEU foglio 12, p.lla 153, sub 15 (LOTTO N. 2);

Allegato n. 5 – Titoli di provenienza (LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2)

- ✓ Atto di compravendita del 15.12.2003 rep. n. 9658/3656

Allegato n. 6 – Documentazione urbanistica (LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2)

- ✓ Concessione Edilizia n. 52/83
- ✓ Richiesta C.E. L. 47/85 pratica n. 60 del 01.04.1986
- ✓ Concessione Edilizia n. 25/2000
- ✓ Concessione Edilizia n. 60/2002

Allegato n. 7 – Ispezione ipotecaria

Allegato n. 8 – Certificati residenza storica, stato civile, visura camerale terzo occupante

Allegato n. 9 – Quotazioni immobiliari OMI AdE, borsino immobiliare

Allegato n. 10 – Comunicazioni invio copia alle parti



OMISSIS

