

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedimento immobiliare

RGE 66/2025

ruolo generale esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTESA SANPAOLO S.p.A.

c o n t r o

BOERIO Vincenzo

e

LERRERE Maria Rosaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Esecuzione: dott. Antonio Cirma Custode Giudiziario: dott. Enrico Villano Esperto Stimatore: arch. Fabio Russo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
QUESITI.....	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	11
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	11
QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE	
MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	13
caratteristiche ubicazionali	13
caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	14
calcolo della superficie commerciale	25
criteri di misurazione delle superfici.....	26
superfici omogeneizzate.....	26
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	27
identificazione e storia catastale dei beni pignorati	28
storia catastale del terreno	31
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	32
QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	34
analisi diffomita' /riscontate	41
possibile regolarizzazione delle diffomita'.....	43
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	46
individuazione del valore unitario di locazione	47
calcolo della superficie utile lorda	48
calcolo del piu' probabile canone di locazione	49
determinazione dell'indennita' di occupazione	49
QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	49
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	52
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	52
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI	
PROCEDIMENTI IN CORSO.....	52
QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	53
criterio e procedimento di stima	53
calcolo della superficie commerciale	58
stima del bene.....	58
adeguamenti alla stima	59
prezzo base d'asta proposto.....	60
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA..	60
QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI	
COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.....	60
QUESITO N.14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	62

PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS** n. **OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 66/2025 – INTESA SANPAOLO S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 12.06.2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 04.07.2025 il relativo modulo di controllo con la dicitura **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. Dai controlli effettuati, infatti, si è rilevato che il bene oggetto di procedimento è **costituito in fondo patrimoniale** con atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 07.02.2012, rep.73987, trascritto il 09.02.2012 ai nn. 5971/4808. Tuttavia, la **trascrizione del fondo patrimoniale è avvenuta successivamente rispetto all'iscrizione dell'ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario per notar **OMISSIS OMISSIS** del 07.07.2008, rep. n. 16801 e raccolta n. 3267, trascritta l'11.07.2008 ai nn. 38227/7468.

In data **21.07.2025**, con il Custode Giudiziario **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione al debitore esecutato, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento, sito nel Comune Sant'Arpino (CE) all'attuale Corso Atellano n. 6. In tale occasione, sebbene fosse presente il debitore esecutato, non è stato possibile procedere con l'accesso al bene in quanto lo stesso risultava locato. Pertanto, l'accesso è stato rinviato a breve, al fine di verificare la disponibilità del bene da parte del conduttore. In data **24.07.2025**, sempre unitamente al custode giudiziario nominato, è stato possibile accedere al bene staggito. All'interno dello stesso, si rinveniva la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (OMISSIS OMISSIS))**, il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, occupante di fatto dell'unità abitativa, la quale ha consentito l'accesso

all'interno del bene senza alcuna opposizione rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (cfr. Allegato 01).

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe e Stato civile del Comune di Sant'Arpino (CE), l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto) e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale e ogni altro ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

QUESITI

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.

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:

a) 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

• nell'ipotesi di **"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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (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.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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 _pp_rtu_a i dica_i_e 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.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'**atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo;

trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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.

QUESITO n. 5: 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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 6: 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.).

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato

QUESITO n. 9: 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.

QUESITO n. 10: 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.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: 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.

QUESITO n. 13: 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**.

QUESITO n.14: 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:

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

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato mediante consegna a mani in data 06.02.2025, oggetto della procedura in danno dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) è il diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno dell'(...) – *appartamento sito al primo piano, composto di due stanze, cucina e accessori, confinante con vicolo cieco, con proprietà **OMISSIS** e **OMISSIS** e/o loro aventi causa, con cortile comune, con proprietà **OMISSIS OMISSIS** e/o suoi aventi causa, salvo altri; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Sant'Arpino in ditta "**OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS OMISSIS**", al foglio 3, p.lla 217, sub 16, Corso Atellano n. 7, piano 1, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, (...).*

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità ai debitori eseguiti in virtù del titolo trascritto in proprio favore (cfr. Allegato 05a). Si rileva, inoltre, che il bene in questione è gravato da un vincolo derivante dalla **costituzione di fondo patrimoniale**, ai sensi dell'art. 167 c.c.¹, in virtù di atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 07.02.2012, rep. n. 73987 e raccolta n. 22236, trascritto il 09.02.2012 ai nn. 5971/4808 (cfr. Allegato 08a).

DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 27.02.2025 nn. 9657/7424), da allora rimasti invariati.

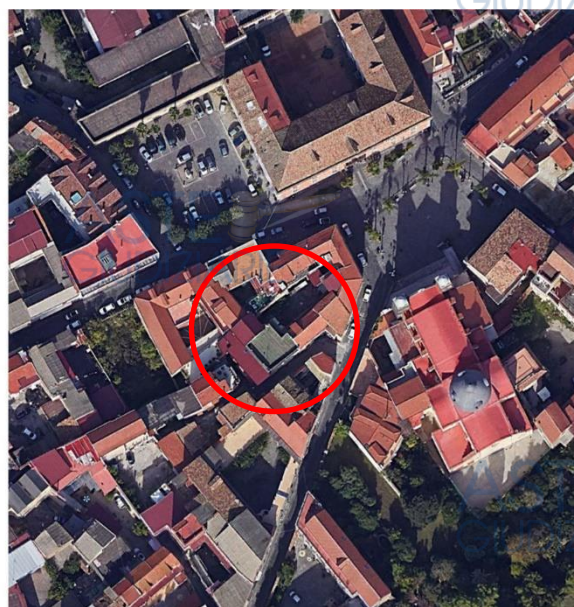
DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio analizzato nel successivo *quesito n. 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, l'attuale stato dei luoghi del bene oggetto di procedimento presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale attuale depositata in atti dell'Agenzia delle Entrate e acquisita mediante il canale telematico SISTer. Tali difformità riguardano, in via generale, gli elementi distributivi interni (quali pareti,

¹ art. 167 Codice Civile – Costituzione del fondo patrimoniale;

tramezzi e/o dislocazione degli ambienti), la variazione della sagoma e il differimento di alcune aperture esterne.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene staggito e oggetto di stima:



_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®



_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare -- Leaflet Map data © Google

All'esito dell'esame dello stato di fatto del bene oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della sua consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno, al fine di preservare l'integrità materiale e funzionale dello stesso, evitando una

frammentazione che risulterebbe articolata e potenzialmente penalizzante in sede di vendita forzata, procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

diritto di piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare in appartamento ubicata nel Comune di Sant'Arpino (CE) all'attuale Corso Atellano n. 6 e distinta al N.C.E.U. del detto Comune, al *Foglio 3, Particella 217, Sub 16, Categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani*; composta da *ingresso, cucina, disimpegno, due camere e un bagno*, oltre al *passetto* avanti le stanze e la cucina e a un piccolo *ripostiglio esterno* ricavato sul detto passetto. Quest'ultimo è (...) *gravato del diritto di passaggio a favore delle prime due stanze per accedere al gabinetto in fondo al passetto di cui le prime due stanze hanno diritto di uso.* (...); gabinetto che, però, oramai non è più presente.

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

quesito 2

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di una **abitazione di tipo popolare** in appartamento facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza sito nel Comune di **Sant'Arpino (CE)**, all'attuale Corso Atellano n.6.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene oggetto di procedura è ricadente in zona centrale del territorio comunale, in una zona a prevalente destinazione residenziale, a ridosso della piazza principale Ten. Giuseppe Macri e nelle vicinanze dei Comuni di Succivo (CE), Orta di Atella (CE) e Frattaminore (NA). L'area risulta facilmente accessibile dalla viabilità urbana, grazie alla prossimità alle principali direttrici di traffico, quali Corso Atellano e via Martiri Atellani (S.P. 2), che collegano agevolmente il bene con il centro cittadino di Sant'Arpino (CE) e ai comuni limitrofi; ciò conferisce all'ubicazione una buona connessione infrastrutturale. Il contesto circostante il bene si mostra urbanizzato; Corso Atellano si mostra pavimentata (in buone condizioni di manutenzione), provvista di impianto di pubblica illuminazione e con banchine marciapiedi pedonali. Dal punto di vista commerciale, l'area in oggetto è ben servita da un'ampia varietà di esercizi di vicinato, nonché da attività appartenenti al settore della piccola e media distribuzione. Nella zona sono presenti supermercati, bar e diversi servizi utilitari, che contribuiscono a qualificare il tessuto urbano come consolidato e caratterizzato

da un buon livello di dotazioni infrastrutturali. A breve distanza, a circa cinquantametri (50 m), si trovano inoltre il municipio cittadino e la Chiesa Parrocchiale di Sant'Elpidio Vescovo, elemento che conferisce ulteriore centralità e accessibilità alla zona. Pertanto, l'ubicazione del bene risulta inserita in un contesto urbano consolidato, caratterizzato da un'area residenziale sviluppata e servita da un'adeguata rete viaria che ne garantisce una facile accessibilità. Inoltre, il bene si trova nelle immediate vicinanze di attività primarie, servizi di vario genere e dei principali comuni dell'hinterland, favorendo così un collegamento efficiente con altre aree urbanizzate:



_inquadramento territoriale (immagine satellitare Google Earth ®)

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene *de quo*, è costituito da più corpi di fabbrica uniti con pianta poligonale e si sviluppa, per quanto visibile a vista, su due livelli fuori terra. La costruzione, sulla base delle caratteristiche costruttive, tipologiche e delle finiture riscontrate (seppur solo visivamente), è di epoca remota e risale, quasi certamente, a data antecedente al primo settembre millenovecentosessantasette (ante 1967). Il fabbricato è situato internamente

rispetto alla principale via di accesso (Corso Atellano); e appare realizzato, per quanto rilevabile visivamente, con una struttura portante realizzata in murature di tufo (materiale tradizionale e tipo della zona); mentre, le strutture orizzontali sono realizzate, probabilmente, in laterocemento. Le tramezzature interne sono realizzate anche in laterizio, rifinite con intonaco del tipo civile. Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si mostravano in ordinarie condizioni di manutenzione. Per quanto possibile rilevare visivamente, al momento dell'accesso non si riscontravano segni di degrado critico, non necessitando, quindi, di alcun intervento di manutenzione straordinaria ma solo di quella ordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico eseguito in sede di accesso (cfr. Allegato 14):

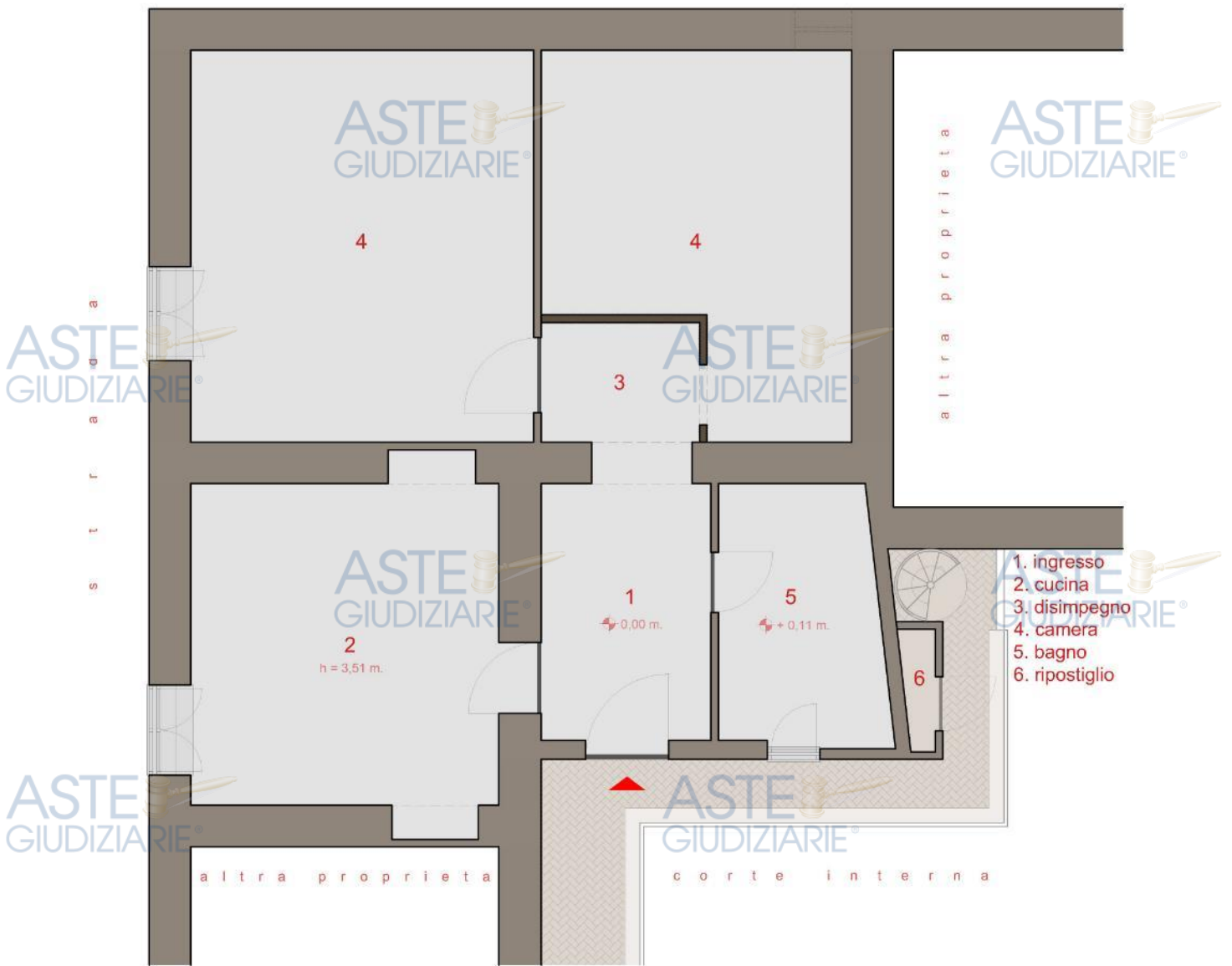


_immagini esterne da Corso Atellano e vico interno

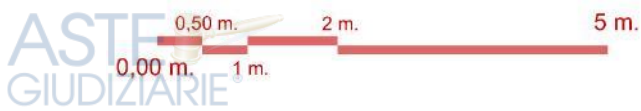


_immagini esterne da interno cortile e passetto esterno

L'appartamento staggito è posto al **piano primo** (1°) del detto edificio. L'ingresso all'u.i. avviene attraverso il vano scala comune, percorrendo parte del passetto esterno, accedendo poi tramite la porta ubicata direttamente di fronte ad esso. Al momento dell'accesso, l'u.i. si presentava con una disposizione comprendente **un ingresso, cucina, disimpegno** (realizzato con pareti in cartongesso, non a tutta altezza e ricavato dalla maggiore consistenza di una delle camere adiacenti), **due camere** e **un bagno**. Inoltre, era presente un **ripostiglio**, ricavato sul passetto esterno. La superficie utile interna complessiva è di ~ 80 m² (79,89 m²), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 3,51 ml., il ripostiglio esterno, invece, ha una superficie di ~ 0,70 m² (0,68 m²) mentre il passetto ha una superficie di ~ 8,00 m² (8,38 m²); il tutto come meglio illustrato nel grafico allegato e rappresentato successivamente (cfr. Allegato 13 – grafico 01):



- 1. ingresso
- 2. cucina
- 3. disimpegno
- 4. camera
- 5. bagno
- 6. ripostiglio



_planimetria stato di fatto rilevato

All'interno dell'unità immobiliare, la pavimentazione si presenta uniforme e omogenea in tutti gli ambienti principali, ad eccezione del vano destinato ai servizi (bagno). La stessa è costituita da piastrelle quadrate in gres di colore chiaro, con sfumature in contrasto e disposte a 45°, creando un effetto estetico armonioso e uniforme che si estende sia nella zona giorno che in quella notte. Il bagno, invece, è pavimentato con piastrelle quadrate, disposte a 45° e nella tonalità del rosa; le medesime piastrelle, sia nella stessa tonalità che con toni contrastanti, sono impiegate come rivestimento parziale delle pareti verticali, non a tutta altezza. La transizione tra le diverse tonalità è valorizzata da una greca centrale, decorativa, che contribuisce a definire e caratterizzare lo spazio in modo stilisticamente coerente e funzionale. Anche la zona cucina è dotata di rivestimenti ceramici lungo le pareti retrostanti il blocco cucina, realizzati con le stesse piastrelle utilizzate quale pavimentazione dell'intera unità immobiliare; anche in questo caso, applicate non a tutta altezza, limitatamente alla fascia funzionale interessata dall'installazione degli arredi e degli impianti e poste in opera in maniera regolare.

Le pareti verticali interne dell'immobile risultano tutte intonacate e rifinite con tinteggiatura a pittura classica e decorativa in varie tonalità di colore. Anche gli intradossi dei solai interni (soffitti) sono ugualmente intonacati e tinteggiati con pittura di colore chiaro, coerente con le tonalità utilizzate per le pareti.

Le porte interne sono del tipo a battente, realizzate in legno tamburato con finitura laminata in essenza. Gli infissi esterni sono in PVC di colore chiaro, dotati di vetrocamera per garantire un adeguato isolamento termoacustico.

A completamento, sono installate delle veneziane in PVC a battente con lamelle mobili (manualmente) e, talune, in ferro con lamelle fisse, le quali assolvono la duplice funzione di oscuramento e protezione esterna.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, entrambi realizzati sottotraccia e risultati funzionanti al momento del sopralluogo. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo (non funzionante), costituito da radiatori in alluminio distribuiti negli ambienti interni e alimentati da una caldaia esterna (non presente). È altresì presente un boiler elettrico, utilizzato per la produzione di acqua calda sanitaria e una bombola GPL collegata alla cucina, per la preparazione dei cibi.

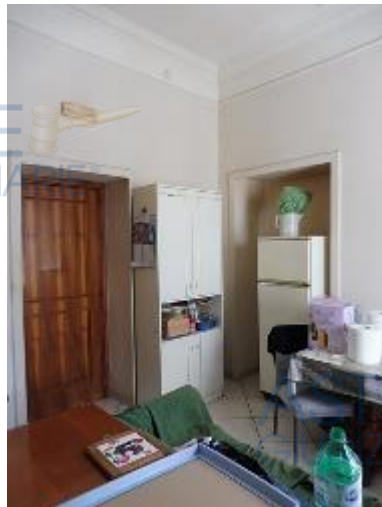
Tutto quanto sopra esposto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni rilevate, è stato adeguatamente

documentato tramite un rilievo fotografico dettagliato che segue in allegato. Tale rilievo fotografico consente proprio di comprovare visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate del bene in oggetto, offrendo una rappresentazione chiara e precisa dello stato attuale.

Si fa altresì riferimento integrale al rilievo fotografico allegato per qualsiasi eventuale dimenticanza o ulteriore dettaglio che potrebbe non essere stato esplicitato nel corpo del presente documento, nonché agli accessi di visita che il futuro offerente avrà modo di effettuare, i quali consentiranno una verifica diretta e completa dello stato del bene (cfr. Allegato 14):



_accesso all'unità immobiliare dal passetto comune e ingresso



_cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_cucina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

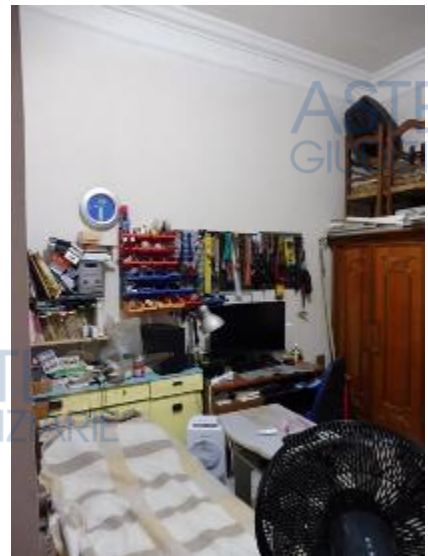
ASTE
GIUDIZIARIE®



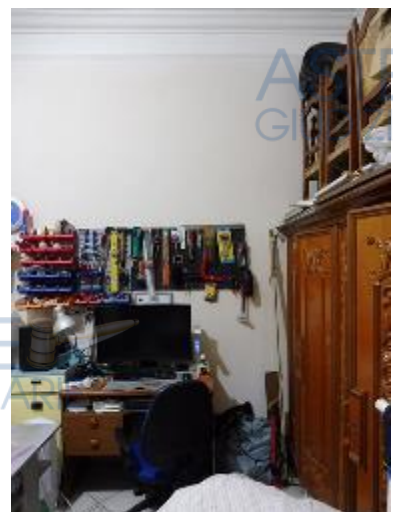
_camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



_camera padronale

ASTE
GIUDIZIARIE®

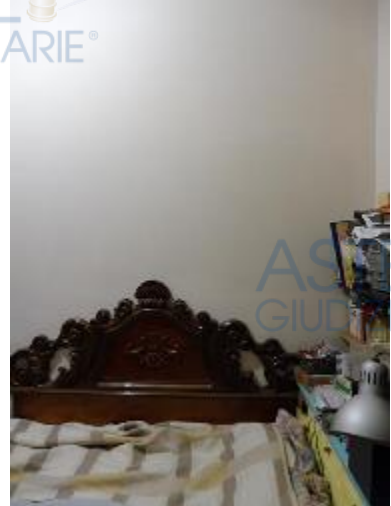
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_camera padronale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



dettagli



[_dettagli](#)

L'unità abitativa oggetto della presente stima si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione e conservazione. Le finiture e gli impianti risultano aggiornati e coerenti con l'epoca dell'ultimo (evidente) rinnovamento. Gli ambienti ispezionati appaiono, pertanto, in condizioni generali soddisfacenti, privi di segni evidenti di degrado strutturale o di deterioramento critico delle finiture. Tuttavia, si segnala che **il bagno presenta condizioni di manutenzione mediocri**. In particolare, sono stati riscontrati evidenti segni di ammaloramento sullo strato superficiale di alcune pareti e sul solaio di copertura, accompagnati dalla presenza di segni di umidità e muffa sulle superfici interne. Tali fenomeni sono presumibilmente imputabili a infiltrazioni provenienti dalla copertura soprastante; stato di degrado che, seppur circoscritto a specifiche aree, evidenzia la necessità di interventi di ripristino e conservazione. Pertanto, sebbene lo stato conservativo generale dell'unità risulti accettabile, si ritiene che nel prossimo futuro saranno necessari interventi localizzati per prevenire un possibile aggravarsi dei fenomeni di degrado riscontrati e per garantire la piena funzionalità e sicurezza (igienico sanitaria) dell'ambiente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore dell'immobile oggetto di stima si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo

1998, n.138², il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare³, viene computata come la somma:

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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

o pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

² D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

³ Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- nella misura del 30%, fino a 25 m²;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

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

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo della superficie commerciale del bene staggito è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
unità immobiliare					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
ingresso	8,57	mq	1	8,57	mq
cucina	18,77	mq	1	18,77	mq
disimpegno	3,70	mq	1	3,70	mq
camera 1	23,66	mq	1	23,66	mq
camera 2	17,70	mq	1	17,70	mq
bagno	7,49	mq	1	7,49	mq
ripostiglio	0,68	mq	0,5	0,34	mq
superficie netta interna	80,57	mq		80,23	mq
muratura interna	6,86	mq	1	6,86	mq
muratura esterna	14,66	mq	1	14,66	mq
TOTALE - A1				101,75	mq
superfici omogeneizzate					
passetto/balcone	8,38	mq			
<i>al 30% fino a 25 mq</i>	8,38	mq	0,3	2,51	mq
<i>eccedenza al 10%</i>	0	mq	0,1	0,00	mq
TOTALE - A2				2,51	mq
TOTALE (A1 + A2)				104,26	mq
TOTALE ARROTONDATO				104	mq

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

quesito 3

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative al bene staggito con la planimetria correlata, nonché la visura

storica per immobile relativa al terreno su cui l'intero fabbricato residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il bene *de quo* è attualmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Arpino (CE) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione di tipo popolare**

Foglio 3, Particella 217, Sub 16, Categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani

Indirizzo: Corso Atellano n.6, piano 1

Confinante: a **nord** con cortile comune, a **sud** con strada pubblica e altra proprietà, a **est** e a **ovest** con altre u.i.u. (altre proprietà);

in ditta ai sig.ri:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)

ciascuno per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (cfr. Allegati 08b), nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore dei debitori esecutati (cfr. Allegati 05a).

Dopo la trascrizione del pignoramento (trascrizione del 27.02.2025 ai nn.9657/7424) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno) (cfr. Allegati 02).**

Il bene *de quo* è così distinto dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e risulta censito presso il Ministero delle Finanze – Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - alla partita n. 384 del Catasto Edilizio Urbano (mod. n.55). Tale registrazione si riferisce al primo impianto catastale effettuato in occasione della vendita dell'immobile per notar **OMISSIS OMISSIS** in data 23.02.1965, regolarmente reg.to ad Aversa (CE) il 10.03.1965 al n. 615, trascritto il 15.03.1965 ai nn. 13371/9222, in ditta alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)** da **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS** (cfr. Allegati 02).

Le uniche variazioni intervenute hanno interessato la **VARIAZIONE** del 25.06.2008, pratica n. CE 0295784 in atti dal 25.06.2008 per **PRESENTAZIONE**

PLANIMETRIA MANCANTE (registr. n. 17739.1/2008) e la **VARIAZIONE del quadro tariffario** del 01.01.1982 (cfr. *Allegati 02*).

ANALISI CATASTALE

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e l'ultima planimetria catastale attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, sono emerse alcune differenze/diformità. **Al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato rinvenuto, riconducibili esclusivamente alle approssimazioni o semplificazioni grafiche tipiche della rappresentazione planimetrica catastale, si evidenziano:**

- **la realizzazione del vano disimpegno ricavato dalla maggiore consistenza della camera adiacente;**
- **il differimento della parete di confine (lato sud);**
- **l'apertura di nuovi vani porta interni;**
- **lo spostamento di alcuni vani finestra;**
- **la diversa altezza interna rilevata (3,51 ml rilevati a fronte dei 3,55 ml indicati);**
- **la realizzazione del vano ripostiglio sul passetto esterno.**

Tutte le suddette difformità risultano percepibili e meglio rappresentate nella sovrapposizione planimetrica allegata e di seguito riportata (cfr. *Allegato 13 - grafico 02*):



LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		SPOSTAMENTO APERTURA
	MURATURA NON RILEVATA		NUOVO DISIMPEGNO RILEVATO
	NUOVA APERTURA RILEVATA		NUOVO RIPOSTIGLIO RILEVATO
	QUOTA RILEVATA		QUOTA INDICATA

Alla luce delle differenze riscontrate, al fine quindi di normalizzare lo stato di fatto del bene sotto il profilo catastale e per quanto ne consegue, si rende necessario l'**aggiornamento della planimetria catastale** mediante presentazione di apposita procedura **Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati)** e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato aggiornato da parte di un tecnico abilitato. Il **costo complessivo stimato** per l'espletamento di quanto sopra è indicativamente pari a **mille euro (€ 1.000,00), comprendente, altresì**, l'onorario professionale del tecnico incaricato per i rilievi, la redazione e la presentazione della pratica, nonché il **versamento dei tributi speciali catastali** previsti. Si precisa che l'importo sopra indicato è da considerarsi **puramente orientativo**, in quanto soggetto a variazioni in funzione delle specifiche condizioni operative, della complessità dell'intervento tecnico e della libera determinazione del compenso da parte del professionista incaricato.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero fabbricato, comprensivo del bene oggetto di procedimento, insiste sul fondo urbano ubicato nel Comune di Sant'Arpino (CE), come risulta censito al **Catasto Terreni al Foglio 3, particella 217**, con **qualità Ente Urbano e superficie complessiva di are 07 e centiare 16** (716 m²).

La suddetta identificazione catastale è così distinta dall'impianto meccanografico del 26.03.1985 (*cf. Allegato 03*).

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto del terreno e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTEr - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla **217** è così distinta dall'impianto del catasto terreni; come meglio di seguito rappresentato (*cf. Allegati 03*):



in grigio – Estratto di Mappa di impianto catasto terreni (foglio 1) in blu - E.D.M. attuale

_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

quesito 4

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 27.02.2025 nn. 9657/7424) si riportano i seguenti passaggi di proprietà: il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è pervenuto ai debitori eseguiti in virtù di:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **28.11.1995**, rep. n. 17668 e raccolta n. 3666, trascritto il **15.12.1995** ai nn. 34334/25372, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)** e

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS), in comune e pro indiviso in parti uguali tra loro, hanno **acquistato** dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS),** l'(...) - *appartamento sito al primo piano, composto di due stanze, cucina e accessori, confinante con vicolo cieco, con proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, con cortile comune, con proprietà* [REDACTED]; *riportato in catasto alla partita 592, foglio 3, particella 217/sub.16, categ. A/4, classe 4, vani 3,5, R.C. Lire 385.000. (...) (cfr. Allegato 05a);*

come si legge nel predetto atto, (...) *Nella vendita è ricompreso il passetto avanti le stanze e la cucina, gravato del diritto di passaggio a favore delle prime due stanze per accedere al gabinetto in fondo al passetto di cui le prime due stanze hanno diritto di uso.* (...) Si ritiene, pertanto, necessario e opportuno sottolineare che, allo stato attuale, il suddetto vano gabinetto non è più presente nella sua originaria ubicazione, situata in fondo al passetto, risultando pertanto rimosso e quindi non più utilizzabile per l'originario scopo per il quale era stato previsto.

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

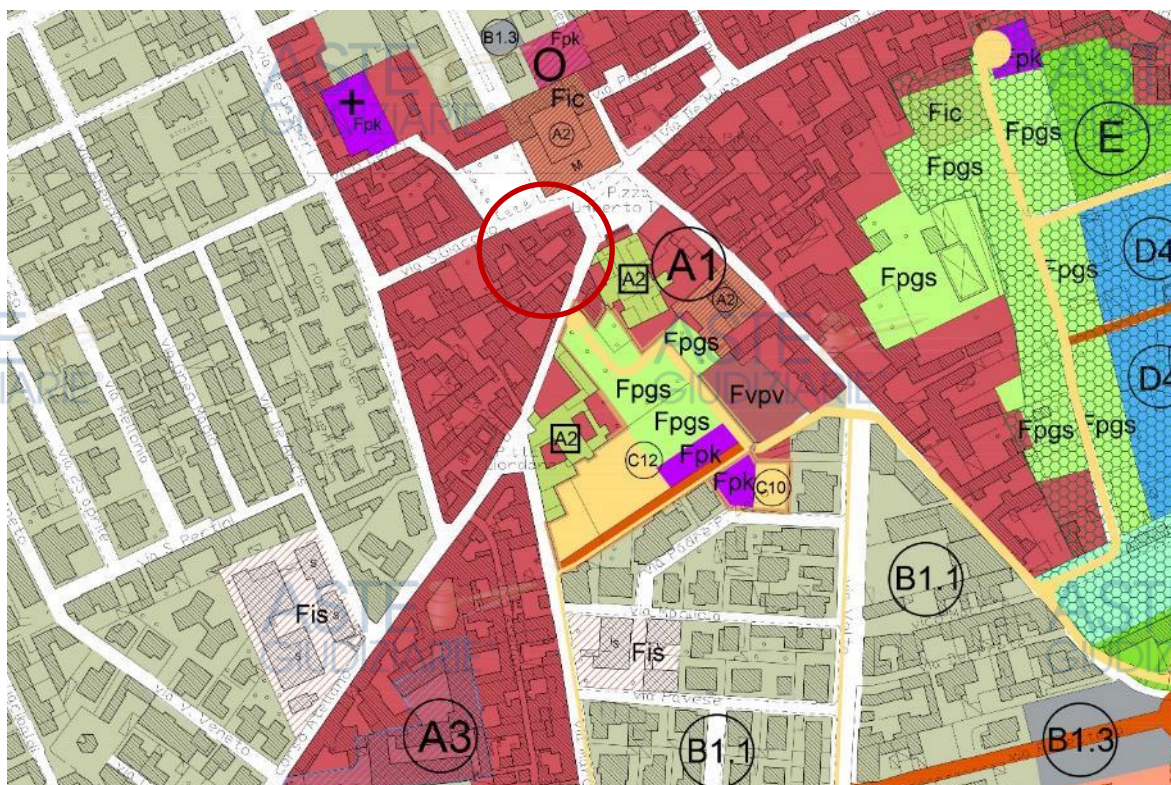
Alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, la consistenza originaria del detto bene è pervenuta in virtù di:

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **23.02.1965**, rep. n. 131031 e raccolta n. 14623, registrato ad Aversa (CE) il 10.03.1965 al n.615, vol. 173 e trascritto il **15.03.1965** ai nn. 13371/9222, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** ha **acquistato** dalle germane sig.re **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, ognuna per i propri diritti, (...) *le due stanze e cucinetta ⁽²⁾ facenti parte del vasto fabbricato di vecchia costruzione in S. Arpino al Corso Atellano n. 7. Le stanze vendute sono ⁽³⁾ esattamente la terza e quarta dopo la scala mentre la cucinetta è in verticale di un bassolino interno di deposito. (...) (...)* *In catasto part. 384, fol. 3 n. 217/16 lire 714 (...) (cfr. Allegato 05b);*

(2): e accessori

(3): in verticale del secondo e terzo basso;

Come si evince dalle **Tavole D.20.c2a int e D.20.c2b int**, rispettivamente – **Aree di trasformabilità urbana 2018 – 2028 (sezione nord) e (sezione sud)**, allegate al vigente **Piano Urbanistico Comunale⁴ (P.U.C.)** del Comune di Sant’Arpino (CE), si rileva che l’intero fabbricato di cui è parte il bene staggito e oggetto del presente procedimento, ricade all’interno dell’**Ambito Territoriale Omogeneo urbanisticamente classificato come A1 – Territorio urbano di impianto storico**; regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) parte “c” arco temporale 2018/2028⁵ al Titolo VII – Disposizioni di assetto del territorio comunale con l’**Art. 24**, dal **Piano di Recupero** approvato ai sensi della Legge 457/78, art. 28 con Delibera di Consiglio Comunale n° 52 del 18.07.2001, dal **Piano del Colore** approvato con Delibera di Consiglio Comunale ° 16 del 27.03.2006 e ricadente in un’**area con probabile presenza di cavità sepolta** (cfr. Allegato 06a):



stralcio TAV - D.20.c2b int - Aree di trasformabilità urbana 2018-2028 _sezione sud

⁴ Adozione con Delibera di G.C. n 37 del 14.04.2020; Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n 98 del 04.05.2020; Integrazioni, modificazioni e riadozione per osservazioni accolte totalmente, parzialmente o riconsiderate con Delibera di G.C. n 82 del 03.08.2020 e Delibera di G.C. n 83 del 07.08.2020; Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 21.05.2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), ed il rapporto per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi della L.R. n.16/2004 e del Regolamento di attuazione n.5/2011.

⁵ Integrazioni apportate agli elaborati a seguito dei pareri espressi dal Genio Civile di Caserta (Prot. 2021.0038957 del 25/01/2021), dal Settore Pianificazione Provincia Caserta (Determinazione n°10/W/Q del 26/01/2021), dalla Soprintendenza Archeologica di Caserta (MIBACT SABAP-CE 01/12/2020);

A seguito delle verifiche condotte dall'Ufficio Tecnico Comunale, in riscontro all'istanza di accesso agli atti inviata a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.) in data 06.08.2025, prot. n. 15585 del 07.08.2025 (cfr. Allegato 06b), si è appurato che **l'intero fabbricato**, di cui il bene oggetto della presente procedura esecutiva costituisce una parte integrante, **è stato realizzato in epoca remota e in assenza di provvedimenti autorizzativi** e, per il bene oggetto di procedimento, **non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi**, né in favore degli attuali debitori, né in favore della loro dante causa. A tal riguardo, si segnala l'assenza di autorizzazione sanitaria, licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire o qualsiasi altra tipologia di provvedimento autorizzativo, in relazione sia alla costruzione originaria del fabbricato che agli interventi successivi che hanno determinato l'attuale stato di fatto visionato in sede di accesso (palesamente rimaneggiato) (cfr. Allegati 13 e 14).

A seguito delle verifiche circa l'assenza di provvedimenti autorizzativi, si è provveduto ad individuare una presumibile data e/o epoca di edificazione dell'originaria costruzione del fabbricato e successivamente sul bene oggetto di stima, basandosi sulle informazioni disponibili reperite e della documentazione varia acquisita e messa a disposizione dagli Enti pubblici - Ufficio Tecnico Comunale e Agenzia delle Entrate, ex Catasto. Tuttavia, non è stato possibile determinare con assoluta certezza la data precisa di realizzazione dell'intero fabbricato nelle sue forme originali, né tanto meno delle eventuali modifiche e/o variazioni intervenute successivamente (eventuali ampliamenti). L'unico dato verificabile con sufficiente attendibilità riguarda il periodo storico di edificazione dell'intero impianto originario.

Tuttavia, si fa rilevare, *in primis*, che nonostante l'istanza di accesso agli atti, inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale in data 06.08.2025, prot. n.15585 del 07.08.2025 (cfr. Allegati 06b), con la quale si è richiesto la verifica della data di edificazione del fabbricato oggetto della procedura esecutiva, chiedendo se fosse stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, attraverso carte storiche comunali o altri documenti utili, e, qualora edificato tra il 1942 e il 1° settembre 1967, di confermare se fosse situato nel centro urbano, nel qual caso andava verificata l'eventuale licenza edilizia ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica, che nonostante il successivo accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 21.11.2025, i numerosi solleciti per le vie brevi e, per ultimo, il

formale ultimo sollecito inviato a mezzo P.E.C. in data 26.11.2025, prot. n. 0023167, **non è pervenuto alcun riscontro da parte dell'Ufficio, né alcuna comunicazione o attestazione scritta relativa alla documentazione richiesta.**

Pertanto, nonostante sia ampiamente decorso un termine sufficiente e congruo per la ricezione della documentazione richiesta, e nonostante i ripetuti solleciti effettuati, lo scrivente deve constatare che l'Ufficio Tecnico Comunale non ha provveduto ad inoltrare alcuna attestazione/certificazione in merito alla detta richiesta avanzata e/o comunicazione con le motivazioni per il mancato riscontro. In mancanza di ogni riscontro da parte dell'Ufficio, lo scrivente si vede pertanto costretto a rimettersi al Giudice dell'Esecuzione per gli eventuali provvedimenti che egli riterrà opportuni.

In assenza, quindi, di una parte della detta documentazione diretta, dai riscontri avuti dall'analisi degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (attuale Piano Urbanistico Comunale e Piano Regolatore Generale) e quello attuativo (Piano di Recupero del centro storico), si è appurato che il fabbricato di cui è parte integrante il bene staggito e oggetto di stima (in riferimento all'impianto originario dell'intero edificio) rientra in *zona A1- Territorio urbano di impianto storico, che (...) costituisce la parte del territorio urbano nella quale l'assetto urbanistico e fondiario e i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, degli spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni, sono stati formati in epoca precedente alla seconda guerra mondiale (...).* Dunque, è possibile collocare l'edificazione dell'originario impianto dell'intero fabbricato sicuramente nel periodo antecedente al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge n. 765/1967 e, verosimilmente, nel periodo compreso tra il 1939 e il 1945 in considerazione delle caratteristiche e della tipologia architettonica riscontrata nell'immobile, e come evidenziato nella documentazione e negli strumenti urbanistici sopra citati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – ex Catasto, e nello specifico dall'acquisizione degli schedari delle partite di impianto del catasto edilizio urbano – mod. 55 – (catasto fabbricati), si è riscontrato come il bene *de quo* è stato censito presso il Ministero delle Finanze – Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - alla partita n. 384, in occasione della vendita dell'immobile per notar **OMISSIS OMISSIS** in data 23.02.1965, rep. n.131031 e raccolta n. 14623, regolarmente reg.to ad Aversa (CE) il 10.03.1965 al n. 615 e trascritto il 15.03.1965

ai nn. 13371/9222, in ditta alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)** dalle germane **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS** furono **OMISSIS** (cfr. *Allegato 02*).

Relativamente al catasto terreni, invece, il detto Ufficio ha esibito copia della mappa di revisione dell'intero foglio 3 del Comune di Sant'Arpino (CE), risalente approssimativamente alla metà degli anni '60, come chiarito in sede di visione. Dalla mappa esaminata, è possibile riconoscere la sagoma della particella 217 (oggi ancora identificata con lo stesso numero), corrispondente (probabilmente) all'originario fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima. Ugualmente, dall'acquisizione dell'intero foglio di mappa di impianto al catasto terreni (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si evince come la sagoma dell'intero fabbricato sia già presente al momento del rilevamento della stessa mappa effettuato nel periodo compreso tra il 16.11.1891 e il 13.02.1892, disegnata dal 01.03.1892 al 02.04.1982. Tuttavia, oltre a queste evidenze derivanti dalle mappe catastali storiche visionate e acquisite, non sono emerse altre fonti documentali, in particolare grafici o piani catastali, che possano attestare con certezza la data di costruzione dell'originario impianto del fabbricato; senza quindi poter attribuire oggi una data certa al fabbricato (e quindi al bene oggetto di stima) nelle sue forme attuali, comprensive di eventuali modifiche e ampliamenti intervenuti nel tempo (cfr. *Allegato 03*).

In aggiunta a quanto già esposto, lo scrivente ha provveduto ad esaminare le immagini aeree conservate presso l'Istituto Geografico Militare (I.G.M.) di Firenze, risalenti al periodo antecedente al 1967, con particolare attenzione alle fotografie relative agli anni 1943 e 1954. Tali immagini, infatti, rappresentano una delle fonti più rilevanti per cercare di ricostruire l'aspetto e la configurazione dell'area e del fabbricato originario in un periodo precedente alla data di interesse. Tuttavia, nonostante l'esame delle fotografie aeree presenti, non è stato possibile individuare con certezza il fabbricato originario in quanto la qualità delle immagini, dovuta alle condizioni dei voli effettuati, non ha consentito un'adeguata risoluzione per una chiara identificazione del fabbricato in esame. In particolare, va precisato che i voli fotografici effettuati dall'I.G.M. sono stati eseguiti ad altitudini elevate, precisamente a circa 5000 e 6000 metri, altitudini che, purtroppo, non permettono di ottenere un

dettaglio sufficiente per distinguere con precisione le singole strutture o edifici. Tale distanza elevata, infatti, comporta una riduzione significativa della definizione delle immagini, rendendo difficile o addirittura impossibile l'individuazione di edifici di dimensioni contenute o non perfettamente visibili da tale altitudine. Pertanto, sebbene le immagini fotografiche siano state una risorsa importante per ricostruire la storia dell'area, esse non hanno fornito elementi sufficienti per determinare con certezza l'esistenza o la configurazione del fabbricato originario.

In definitiva, tenuto conto dell'assenza di provvedimenti autorizzativi, della mancanza di grafici o documenti che possano attestare con assoluta certezza la data di costruzione dell'intero fabbricato, nonché delle informazioni relative alla tipologia costruttiva del fabbricato acquisite visivamente in sede di accesso, che appaiono compatibili, almeno per la parte originaria, con le tecniche costruttive edilizie tipiche del XX secolo, si ritiene, senza alcuna pretesa di esaustività o di valore certificato, ma basandosi solo sullo stato attuale delle informazioni a disposizione, che la costruzione dell'intero fabbricato, almeno per sua conformazione originaria, possa essere datata con ragionevole certezza come antecedente al 1° settembre 1967.

Per quanto riguarda gli interventi, verosimili, di rimaneggiamento e adeguamento che hanno riguardato il bene oggetto del procedimento, è ragionevole ipotizzare che tali lavori siano stati eseguiti in un periodo relativamente recente, forse tra la metà degli anni Sessanta e Settanta e la fine degli anni Ottanta. Questa ipotesi trova ulteriore conferma anche alla luce della documentazione relativa al titolo di provenienza del bene, in capo alla *dante causa* dei debitori eseguiti, dalla quale emerge che la consistenza originaria dell'immobile, formalizzata nell'atto notarile redatto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 23.02.1965, rep. n. 131031 e racc. n. 14623, trascritto il 15.03.1965 ai numeri di trascrizione 13371/9222, in favore della sig.ra **OMISSIS OMISSIS** e contro le germane **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS**, rispettivamente ognuna per i propri diritti, era composta dalle *due stanze e cucinetta e accessori facenti parte del vasto fabbricato di vecchia costruzione in S. Arpino al Corso Atellano n. 7. Le stanze vendute sono in verticale del secondo e terzo basso esattamente la terza e quarta dopo la scala mentre la cucinetta è in verticale di un bassolino interno di deposito (cfr. Allegato 05a e 05b).*

Tuttavia, è necessario evidenziare ancora una volta, che l'Ufficio Tecnico Comunale non ha provveduto a fornire alcuna attestazione, certificazione, documentazione ufficiale e/o idonea a supporto delle date indicate relativamente alla costruzione originaria dell'immobile oggetto di stima, né e soprattutto in merito alle modifiche o interventi successivamente apportati e riferiti al bene oggetto di stima. In particolare, non sono stati rilasciati né grafici, né elaborati tecnici di alcun tipo, né alcuna altra prova documentale certificata che consenta di effettuare una verifica diretta, certa e incontrovertibile circa la data di costruzione originaria del fabbricato, né tantomeno degli interventi di ristrutturazione, adeguamento e/o ampliamento o altre modifiche che possano aver interessato l'immobile nel corso del tempo. In mancanza di tali documentazioni ufficiali e certificate, risulta infattibile eseguire una verifica adeguata, precisa e definitiva riguardo alle tempistiche, alle modalità e all'effettiva esecuzione degli interventi edilizi realizzati sull'immobile in questione. La carenza di tali elementi documentali preclude, pertanto, la possibilità di una ricostruzione accurata e storicamente attendibile della sequenza di costruzione e delle successive trasformazioni dell'edificio, rendendo inverosimile una eventuale valutazione precisa e fondatamente documentata del bene oggetto di stima, nonché un'adeguata conferma delle date e delle modalità degli interventi edilizi effettuati.

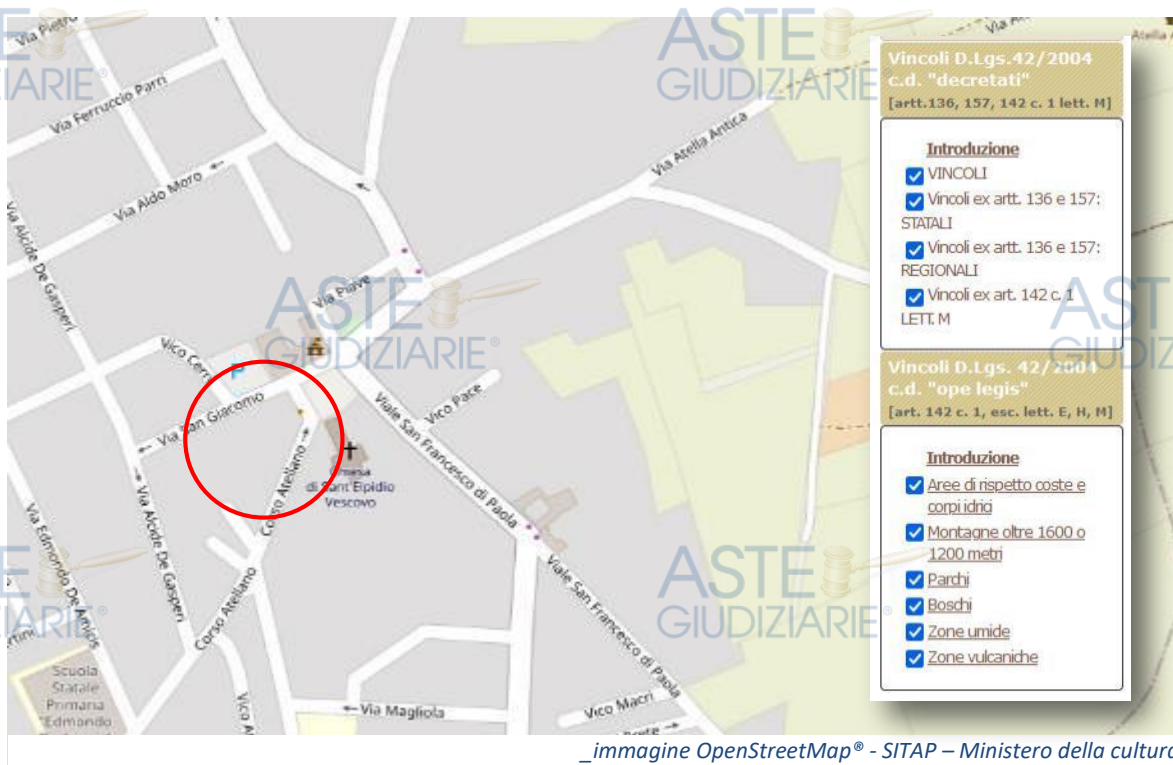
Non risulta agli atti rilasciato alcun Certificato di Abitabilità o Agibilità riferibile al bene staggito e oggetto di procedimento e né tantomeno all'intero fabbricato. A seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi comunali e la documentazione disponibile, infatti, non è stato possibile rinvenire copia del relativo certificato, né emergono riferimenti alla sua eventuale esistenza o rilascio nei documenti acquisiti.

L'intero fabbricato, e quindi il bene *de quo*, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42⁶ del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica**; come attestato dalla

⁶ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n.16854-P del 18.07.2025 (cfr. Allegato 06c).

Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP⁷) del Ministero della Cultura* (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni) dal quale si evince⁸ che i beni oggetto di procedimento non risultano sottoposti ai vincoli del D. Lgs n.42⁹ del 22 gennaio 2004 c.d. “decretati” (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. “*ope legis*” (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M):



_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

⁷ Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

⁸ In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

⁹ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

Infine si evidenzia che il bene *de quo* è privo dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Quanto sopra trova riscontro a seguito di specifica istanza di verifica, trasmessa a mezzo **posta elettronica certificata (PEC)** in data **11.07.2025**, alla **Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive**. Con nota di riscontro trasmessa a stesso mezzo in data **14.07.2025**, prot. n. **PG/2025/0352478**, la suddetta Direzione ha attestato che, a seguito di interrogazione effettuata sul sistema telematico, (...) *non risulta alcun certificato APE emesso per l'unità immobiliare in questione. (...) (cfr. Allegato 06d).*

ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE

Si ritiene opportuno premettere che l'analisi delle eventuali differenze o difformità edilizie, e conseguentemente la valutazione della conformità del bene oggetto di vendita rispetto alle prescrizioni contenute nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato e/o a qualsiasi altro documento utile, può essere effettuata esclusivamente con riferimento al bene direttamente coinvolto nella procedura esecutiva. È importante sottolineare, infatti, che tale bene costituisce una porzione limitata di un fabbricato di maggiore consistenza, che comprende altresì immobili non interessati dal medesimo procedimento. Di conseguenza, questi ultimi non possono essere né rilevati metricamente né sottoposti a verifica in relazione alla loro conformità edilizia e urbanistica, circostanza che comporta una limitazione significativa nella possibilità di formulare una valutazione complessiva e accurata dell'intera situazione edilizia e urbanistica del complesso immobiliare.

Alla luce di quanto sopra premesso, però, in considerazione che l'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di procedimento è **stato realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi e in epoca remota** (la sagoma dell'intero fabbricato infatti è già presente al momento del rilevamento della mappa catastale di impianto – catasto terreni - effettuato nel periodo dal 16.11.1891 al 13.02.1892 e disegnata dal 01.03.1892 al 02.04.1982) e che per il bene oggetto di procedimento **non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi**, l'analisi della legittimità urbanistico e edilizia del bene *de quo* può essere condotta in conformità a quanto stabilito dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, recante

"Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili". Difatti, il comma 1-bis chiarisce che (...) *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, **rilasciato o assentito** che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a **condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli progressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare **concorrono**, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia o gli estremi.** (...).***

In tale contesto, quindi, potrebbe assumere particolare rilievo l'unica planimetria catastale storica rinvenuta sul canale telematico SISTEr dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, e corrispondente all'elaborato presentato a seguito di VARIAZIONE del 25.06.2008, pratica n. CE0295784, in atti dal 25.06.2008 – PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE – registr. n. 17739.1/2008 (cfr. Allegato 02). Dovendo, però, considerare la regolarità urbanistica e la situazione legittima rilevata in sede di accesso, senza alcuna pretesa di esaustività o di valore certificato, e basandosi solamente sulla documentazione reperita e dalle informazioni a disposizione, si ritiene opportuno considerare il titolo di provenienza per notar **OMISSIS OMISSIS** del 23.02.1965, in favore della *dante causa* dei debitori eseguiti. Questo perché nel detto titolo è stata specificata la reale consistenza del bene prima dei verosimili interventi di adeguamenti e/o ampliamento del bene oggetto stima, e consistente in

due stanze e cucinetta e accessori facenti parte del vasto fabbricato di vecchia costruzione in S. Arpino al Corso Atellano n. 7. Nello stesso si specifica, altresì, che le stanze vendute sono in verticale del secondo e terzo basso esattamente la terza e quarta dopo la scala mentre la cucinetta è in verticale di un bassolino interno di deposito (cfr. Allegato 05b).

Dall'analisi visiva delle caratteristiche strutturali e compositive, si rilevano per l'unità immobiliare oggetto di procedimento:

- a. la **maggiore superficie interna rilevata**, mediante la realizzazione dell'attuale vano di ingresso, del bagno e del ripostiglio esterno;
- b. la **realizzazione di parte del passetto esterno**;
- c. la **modifica dei prospetti interni del fabbricato**;
- d. **modifica della distribuzione interna**, con la conseguente apertura/chiusura/differimento di nuovi vani porta interni, finestre, ecc..

POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Alla luce di quanto precedentemente esposto e delle risultanze emerse, si evidenzia che il bene oggetto di valutazione risulta essere sostanzialmente differente e/o difforme rispetto a quanto rappresentato nel titolo di proprietà in capo alla *dante causa* dei debitori e risalente al 1965. Le diversità considerate interessano diversi aspetti, sia sotto il profilo costruttivo, in modo più rilevante, che modifiche sotto il profilo distributivo degli spazi interni e dei prospetti.

Come da informazioni fornite in sede di accesso agli atti dall'Ufficio Tecnico Comunale, pur in assenza di un formale pronunciamento dell'Ente in ordine alla potenziale sanabilità del bene oggetto del presente procedimento, e secondo il parere dello scrivente sulla base delle informazioni disponibili e senza carattere vincolante o certificativo, si rappresenta che per l'eventuale regolarizzazione di quanto sopra evidenziato occorre procedere con **l'accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità**, ai sensi dell'art.36¹⁰ del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380¹¹, ovvero verificandone la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione delle opere e a quello della presentazione della domanda (*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di*

¹⁰ art.36-bis (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali;

¹¹ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda). Qualora sia verificata la doppia conformità è previsto il rilascio del titolo edilizio in sanatoria e, così come disposto dal comma 2 dello stesso articolo, il pagamento a titolo di oblazione (...) del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. (...) e degli oneri/diritti all'ente comunale. All'esito del deposito di tutta la documentazione richiesta e necessaria (es. autorizzazione sismica in sanatoria, parere della soprintendenza archeologica, ecc.) la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il quale, così come disposto dal comma 3 dello stesso articolo, (...) si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. (...).

Qualora non fosse possibile la regolarizzazione delle difformità, il bene diventa assoggettabile ai provvedimenti di demolizione - ripristino previsti dal D.P.R. 380/2001, all'art.31¹². In tal caso, quindi, occorre prevedere il ripristino dello stato dei luoghi antecedente all'esecuzione degli interventi (*status quo ante*), mediante l'esecuzione di tutte le attività necessarie, comprese quelle eventualmente finalizzate al rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza statica, impiantistica, funzionale, adeguamenti e così via. Tali interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa urbanistica ed edilizia applicabile, con l'eventuale coinvolgimento di professionisti abilitati, dove richiesto, al fine di garantire il corretto e conforme ripristino delle condizioni originarie dell'immobile.

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione e/o ripristino di tutto quanto sopra rilevato**, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24¹³, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (...) a)

¹² art.31 (L) – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

¹³ art.24 (L) Agibilità;

attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Alla luce di quanto sopra esposto, però, e unicamente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno ribadire che, allo stato attuale, non è possibile definire con esattezza né l'esatto iter amministrativo (ai fini della sanatoria), né l'esito della detta istruttoria (verosimile) e né tantomeno quantificare in modo analitico i costi da detrarre. Quest'ultimi, infatti, risultano variabili in funzione di una molteplicità di fattori, tra cui: le specifiche pratiche urbanistiche e/o edilizie da predisporre e presentare, le richieste economiche avanzate dai singoli professionisti eventualmente coinvolti, l'entità e la natura delle eventuali opere necessarie all'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, nonché gli eventuali adempimenti ulteriori richiesti per garantire la conformità urbanistico-edilizia-strutturale dell'unità abitativa. Inoltre, non può escludersi l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale possa rigettare l'istanza presentata di sanatoria, con conseguente adozione di provvedimenti sanzionatori, ordini di ripristino dello stato autorizzato o misure di autotutela.

Pertanto, considerate tali incertezze e variabilità, si ritiene metodologicamente più corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo

percentuale, da determinarsi in funzione dello stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo fondiario per notar OMISSIS OMISSIS del 07.07.2008 rep. n.16801 e raccolta n. 3267, trascritto il 11.07.2008 ai nn.38227/7468*) è **successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40¹⁴, comma 6, della legge n. 47¹⁵ del 1985 o dall'art. 46¹⁶, comma 5 del D.P.R. n. 380¹⁷ del 2001** (già art. 17¹⁸, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

quesito 6

Al momento dell'accesso, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione era **occupata e in uso** alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, il OMISSIS;** c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** (*cfr. Allegato 01*).

La suddetta occupazione derivava da un **contratto di locazione**, oramai cessato, il quale era stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Territoriale di Aversa in data 09.04.2013 al n. 2562/3. Il suddetto contratto di locazione, come previsto dalle disposizioni concordate tra le parti, stabiliva la durata della locazione del bene a partire dal 03.04.2013 e fino al 03.04.2017. Al termine di tale periodo, il contratto sarebbe stato automaticamente rinnovato per un ulteriore periodo di quattro (4) anni (...) *fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile all'uso proprio, o intenda vendere l'immobile a terzi (...)* (*cfr. Allegato 01 e 07*).

Pertanto, in considerazione che l'unità immobiliare staggita risulta **occupata da**

¹⁴ art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

¹⁵ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

¹⁶ art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

¹⁷ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹⁸ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

soggetto terzo con titolo non opponibile alla procedura, in quanto scaduto e non più in essere, si procederà in primo luogo ad individuare un **canone di locazione corrente (C_L)** di mercato per tale immobile, e in secondo luogo, a calcolare l'importo relativo **all'eventuale indennità di occupazione (I_o)** che potrà essere richiesta, salvo diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, al terzo occupante.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Al fine di determinare l'*indennità di occupazione* del bene *de quo*, si provvede all'individuazione di un **canone di locazione corrente (C_L)** di mercato del bene appartenente allo stesso segmento di quello oggetto di stima.

A tal fine, si considerano i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (*cf. Allegato 10a*) riferiti al primo (1°) semestre dell'anno 2025 e alla tipologia di *Abitazioni di tipo economico* - che rilevano un livello di finitura, comfort e dimensioni inferiore alle quelle di tipo popolari, le quali si identificano per caratteristiche costruttive e finiture più modeste e un numero di impianti limitato - i quali spaziano in un intervallo compreso tra 1,6 €/m² e 2,4 €/m², con un valore medio di **2,00 €/m²**.

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche del bene in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

$K_1 = 1,20$ (*ubicazione*): l'immobile è posizionato in zona centrale, pieno centro storico;

$K_2 = 1,00$ (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;

$K_3 = 0,95$ (*dotazione impiantistica*): l'u.i. è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, non è funzionante e privo di caldaia;

$K_4 = 0,95$ (*livello di piano*): l'u.i. è collocata al piano primo di un fabbricato privo di ascensore;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,20 * 1,00 * 0,95 * 0,95 = 1,083 = \mathbf{1,08}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione ($V_{u.l.}$)**, applicabile per il caso in esame è pari a $2,00 \text{ €/mq} \times 1,08 = \mathbf{2,16 \text{ €/m}^2/\text{mese}}$.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per la verifica del canone di locazione corrente) invece, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (S.u.l.)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale¹⁹). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA					
unità immobiliare					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
ingresso	8,57	mq	1	8,57	mq
cucina	18,77	mq	1	18,77	mq
disimpegno	3,70	mq	1	3,70	mq
camera 1	23,66	mq	1	23,66	mq
camera 2	17,70	mq	1	17,70	mq
bagno	7,49	mq	1	7,49	mq
ripostiglio	0,68	mq	0,5	0,34	mq
superficie netta interna	80,57	mq		80,23	mq
muratura interna	6,86	mq	1	6,86	mq
TOTALE - A1				87,09	mq
superfici omogeneizzate					
passetto/balcone	8,38	mq			
al 30% fino a 25 mq	8,38	mq	0,3	2,51	mq
eccedenza al 10%	0	mq	0,1	0,00	mq
TOTALE - A2				2,51	mq
TOTALE (A1 + A2)				89,60	mq
TOTALE ARROTONDATO				90	mq

La **superficie utile lorda (S.u.l.)** dell'abitazione oggetto di procedimento risulta essere pari a ottantanove,60 metri quadrati (89,60 m²), arrotondabile (per comodità di calcolo) a novanta metri quadrati (**90 m²**).

¹⁹ *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;*

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Avendo calcolato una superficie lorda complessiva pari a **90 m²**, si ottiene:

$$C_L = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (2,16 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} * 90 \text{ m}^2) = 194,40 \text{ €/mese} = \mathbf{200,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **duecento euro mensili (200 €/mensili)**.

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Considerato, inoltre, che l'occupazione avviene nell'ambito di procedimento immobiliare, vista la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'eventuale obbligo di immediato rilascio del bene da parte degli organi della procedura, e vista l'esigenza di assicurare la conservazione in buono stato del bene, etc., è giusto considerare il canone determinato in maniera ridotta applicando una decurtazione del 10% (K= 0,90) sul canone mensile individuato.

Pertanto, applicando tale riduzione si ha:

$$I_{occ} = 200,00 \text{ €/mese} * 0,90 (10\%) = \mathbf{180,00 \text{ €/mese}}$$

Per quanto sopra illustrato, si quantifica l'eventuale indennità di occupazione (I_{occ}) in **centottanta euro mensili (180,00 €/mese)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a **duemilacentosessanta euro (2.160,00 €)**.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

quesito 7

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. *Allegato 04*), è emerso che sui beni oggetto del presente procedimento risultano attualmente trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. *Allegato 08*):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A1. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE per notar **OMISSIS OMISSIS** del **07.02.2012**, rep. n.73987 e raccolta n. 22236, trascritto il **09.02.2012** ai nn. 5971/4808, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS;**

c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, (...) *costituiscono in fondo patrimoniale, destinandola a far fronte ai bisogni della famiglia, la consistenza immobiliare sita nel comune di Sant'Arpino (...) distinta al C.F. del Comune di Sant'Arpino (CE) al foglio 3 particella 217, sub 16* (categoria A/4, piano 1) (cfr. Allegato 08a);

nella Sezione D – Ulteriori informazioni – della nota si legge, altresì, che (...) *La proprietà dei cespiti resta in testa ai titolari. L'amministrazione dei beni costituenti il fondo è regolata dalle norme dell'art. 180 c.c. i beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza autorizzazione dell'autorità giudiziaria, nei limiti consentiti dall'art. 169 cod. civ. (...) (cfr. Allegato 08a);*

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **06.02.2025**, rep. n.1085, emesso dall'UNEP del Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **27.02.2025** ai nn. 9657/7424, **contro** i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, e **a favore** di **INTESA SANPAOLO S.p.A.** (con sede in Torino (TO), c.f.: 00799960158), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Sant'Arpino (CE) al **foglio 3 particella 217, sub 16** (categoria A/4, piano 1) (cfr. Allegato 08b);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n. 66/2025;

B2. IPOTECA LEGALE derivante da **ruolo** (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) (ipoteca totale di € 331.570,82 su con capitale di € 165.785,41), emessa da **EQUITALIA SUD S.p.A.** (con sede in via Lamberti, Fabbr. A4 – Caserta); c.f.: 11210661002), iscritta il **29.03.2012** ai nn. 13592/1293, **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS**

OMISSIS), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, e **a favore** della **EQUITALIA SUD S.p.A.** (con sede in via Lamberti, Fabbr. A4 – Caserta); c.f.: 11210661002), gravante il diritto di **proprietà per la quota di 1/2** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Sant'Arpino (CE) al **foglio 3 particella 217, sub 16** (categoria A/4) (cfr. Allegato 08c);

B3. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** (ipoteca totale di € 187.797,60 su con capitale di € 93.898,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **07.07.2008**, rep. n.16801 e raccolta n. 3267, iscritta il **11.07.2008** ai nn. 38227/7468, **contro** i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, debitori ipotecari e ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, e il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, debitore non datore di ipoteca, e **a favore** del **BANCO DI NAPOLI S.p.A.** (con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Sant'Arpino (CE) al **foglio 3 particella 217, sub 16** (categoria A/4) (cfr. Allegato 08d);

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito n. 3*, e al quale si rimanda integralmente, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato con la planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (Catasto) emergono alcune differenze/difformità. Tali difformità riguardano, genericamente, aspetti distributivi (interni e esterni), il differimento della parete di confine sul lato sud, l'apertura e lo spostamento di alcune aperture interne e esterne e la diversa altezza interna rilevata. Si rende pertanto necessario procedere, previa sanatoria urbanistica/edilizia, con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di apposita procedura Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati) e, successiva, trasmissione telematica di aggiornamento da parte di un tecnico abilitato. Il costo stimato per l'espletamento di quanto sopra, comprensivo dell'onorario tecnico e dei tributi catastali dovuti, è pari a circa mille euro (€ 1.000,00), fatto salvo quanto

potrà essere diversamente valutato dalle parti in sede di interlocuzione preliminare e/o all'esito dell'esame della documentazione tecnica che sarà prodotta.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, e al quale ci si rimanda integralmente, alla luce delle premesse e considerazioni sopra esposte, per l'unità immobiliare oggetto di stima si rileva, in via generale, la maggiore superficie interna rilevata, la realizzazione di parte del passetto esterno, la modifica dei prospetti interni del fabbricato, modifica della distribuzione interna, con la necessaria e conseguente modifica della struttura stessa del fabbricato.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

quesito 8

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio²⁰ (<https://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di procedimento, e così l'intero fabbricato di cui è parte integrante, **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

quesito 9

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (cfr. *Allegato 02 e 03*) risulta che l'area su cui ricade l'intero fabbricato, e quindi il bene oggetto di procedimento, **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli* del 05.03.1928 si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici** (cfr. *Allegato 09*).

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

quesito 10

Così come comunicato dal debitore in occasione dell'accesso (cfr. *Allegato 01*), si rileva che l'intero fabbricato oggetto del presente procedimento **non risulta**

²⁰ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

appartenere a un condominio formalmente costituito. Pertanto, le spese relative alla gestione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, e riferite anche al bene oggetto di procedimento, sono ripartite tra le diverse proprietà e le unità immobiliari che compongono il complesso edilizio, senza la formalizzazione di un condominio e senza una specifica ripartizione stabilita da un regolamento condominiale. Le spese stesse vengono quindi suddivise in maniera informale e condivisa tra i proprietari delle singole unità immobiliari.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 11

criterio e procedimento di stima

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*²¹ (...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più

²¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (income approach), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*²²(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) si basa *sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*²³ (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare²⁴.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si ritiene opportuno evidenziare che le attività di ricerca e analisi si sono concentrate in particolare sugli immobili appartenenti alla

²² da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

²³ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

²⁴ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

categoria catastale A/4 (*abitazioni di tipo popolare*), in considerazione della categoria catastale a cui appartiene il bene oggetto di stima. Tale scelta metodologica è stata motivata dall'esigenza di garantire coerenza tra la situazione amministrativa (catastale) formalmente assentita e la comparazione estimativa.

Tanto premesso, le indagini, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per l'immobile oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (1°) semestre 2025 (*cf. Allegato 10a*). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di cinquecentocinquanta euro per metro quadrato (550 €/m²) e ottocento euro per metro quadrato (800 €/m²), con un valore medio di **seicentoseptantacinque euro per metro quadrato (675 €/m²)**, per le *Abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *normale*:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SANT'ARPINO

Fascia/zona: Intervento MIUR STANDARD

Codice di zona: B13

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800
------------------------------	---------	-----	-----

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,6	2,4	L

_valori O.M.I. - anno 2025 semestre 1

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- Mercato-Immobiliare (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, indica con riferimento all'intero Comune e per la tipologia (generica) degli *appartamenti* un valore unitario medio di **milleottocentoseptantacinque euro per metro quadrato (1.875 €/m²)**. Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Sant'Arpino (CE) mostra che

negli ultimi 3 i prezzi sono in leggero aumento (+ 1,82%). La tipologia che ha registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 12% negli ultimi 3 mesi (cfr. Allegato 10b);

- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **milleottocentoventinove euro per metro quadrato (1.829 €/m²)**; con un aumento del 10,05% rispetto a ottobre 2024 (1.662 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sant'Arpino (CE) ha raggiunto il suo massimo nel mese di ottobre 2025, con un valore di milleottocentoventinove euro per metro quadrato (€ 1.829 €/m²). Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato gennaio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media millecinquecentoottanta euro per metro quadrato (€ 1.580 €/m²) (cfr. Allegato 10c);
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra cinquecentoventidue euro per metro quadrato (522 €/m²) e settecentoottantanove euro per metro quadrato (789 €/m²), con un valore medio di **seicentocinquantacinque euro per metro quadrato (655 €/m²)**, per *appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona* (cfr. Allegato 11d);
- [Idealista](http://www.idealista.it) (www.idealista.it), portale specializzato in annunci di vendita, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, indica per le *abitazioni* nel comune di Sant'Arpino (CE) un valore unitario medio di **1.350 €/m²** (*rilevamento maggio 2025*). Dai dati pubblicati circa l'andamento del mercato, si registra una variazione trimestrale di - 6,1% e annuale di - 17,8% (cfr. Allegato 10e).

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per l'*Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita*, riferiti a immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la superficie dell'immobile, senza fornire però elementi qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.), tale servizio rappresenta comunque un indicatore oggettivo e

attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate. Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a duecento metri (200 m.) rispetto alla localizzazione dell'immobile oggetto di stima, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio duemilaventiquattro (2024) e luglio duemilaventicinque (2025), ultimo mese disponibile al momento della consultazione. Sono stati individuati complessivamente sette (7) atti reperibili, dei quali, sulla base della compatibilità in termini di categoria catastale, destinazione d'uso e tipologia edilizia, sono stati ritenuti pertinenti e utilizzabili ai fini comparativi sei (6) transazioni, di seguito analiticamente riportate (cfr. Allegato 10f):

TRANSAZIONI					
DATA	zona	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
mar 2024	B3	abitazione civile A2 109 mq	109	50.000,00 €	459 €
lug 2024	D1	abitazione civile A2 102 mq	102	80.000,00 €	784 €
apr 2025	D1	abitazione civile A2 85 mq	85	65.000,00 €	765 €
giu 2025	D1	abitazione di tipo popolare A4 95 mq	95	72.000,00 €	758 €
lug 2025	D1	abitazione civile A2 81 mq	81	110.000,00 €	1.358 €
lug 2025	D1	abitazione di tipo popolare A4 87 mq	87	90.000,00 €	1.034 €

Le transazioni hanno interessato soprattutto appartamenti di media quadratura, privi di autorimessa/box auto. I prezzi dichiarati sono compresi tra 50.000 € e 110.000 €.

Per concludere, al fine di acquisire elementi informativi utili a una comprensione approfondita dell'andamento e delle caratteristiche del mercato immobiliare nella zona di riferimento, sono state condotte indagini dirette sul territorio, le quali sono state successivamente integrate dall'analisi e dalla consultazione degli annunci di vendita pubblicati online e/o diffusi dalle agenzie immobiliari attive nell'area. Tali indagini, condotte con finalità puramente esplorative e informative, **non hanno tuttavia permesso di rilevare valori di mercato riferibili a unità immobiliari comparabili con quelle oggetto del presente procedimento.** All'esito, dalle indagini sono emerse esclusivamente offerte relative a beni di concezione differente, in prevalenza di nuova costruzione inseriti in condomini, parchi o palazzine e quindi con caratteristiche decisamente differenti rispetto all'immobile oggetto di stima. Di conseguenza, i valori individuati non risultano pertanto comparabili con quelli che, sulla base delle caratteristiche e della situazione

specifica del bene in esame - in centro storico e di tipo popolare - sarebbero da attribuire all'immobile oggetto della presente valutazione.

In definitiva, incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale della zona, si può considerare congruo per la stima il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **seicentosestantacinque euro per metro quadrato (675 €/m²)**, per le *Abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *normale*.

calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale totale del bene oggetto di vendita forzata è pari a centoquattro virgola ventisei metri quadrati (104,26 m²), arrotondabili per comodità di calcolo a **centoquattro metri quadrati (104 m²)**.

stima del bene

La valutazione del bene viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **seicentosestantacinque euro per metro quadrato (675 €/m²)**, per le *Abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *normale* e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,20 (*ubicazione*): l'immobile è posizionato in zona centrale, pieno centro storico;

K₂ = 1,00 (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;

K₃ = 0,95 (*dotazione impiantistica*): l'u.i. è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, non è funzionante e privo di caldaia;

K₄ = 0,95 (*livello di piano*): l'u.i. è collocata al piano primo di un fabbricato privo di ascensore;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,20 * 1,00 * 0,95 * 0,95 = 1,083 = \mathbf{1,08}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$675 \text{ €/m}^2 * 1,08 = 729,00 \text{ €} = \mathbf{730,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$\mathbf{V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (730 \text{ €/mq} * 104 \text{ mq}) = 75.920,00 \text{ €} = \mathbf{76.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di vendita, ipotizzato in condizioni ordinarie ($V_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **settantaseimila euro (76.000,00 €)**.

adeguamenti alla stima

Il valore di mercato precedentemente determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle criticità già evidenziate nei paragrafi precedenti, che riguardano sia aspetti di natura catastale e urbanistica e sia per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Alla luce di tali considerazioni, e quindi ai fini della sola stima del bene oggetto di procedimento, appare più opportuno valutare lo stato di difformità, mancanze e obblighi vari con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per i costi di ripristino e/o eventuali sanzioni urbanistiche, ecc.; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 15% ($K_{diff} = 0,85$).

Pertanto, si ha:

$$\mathbf{V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 76.000,00 \text{ €} * 0,85 = 64.600,00 \text{ €} = \mathbf{65.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale del bene staggito allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **sessantacinquemila euro (€ 65.000,00)**.

prezzo base d'asta proposto

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita²⁵ che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto²⁶.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 65.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 58.500,00 \text{ €} = \mathbf{60.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il **più probabile valore finale del lotto di vendita**, opportunamente arrotondato alla cifra intera più prossima, è di **sessantamila euro (60.000,00 €)**.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

quesito 12

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

quesito 13

Dai certificati storici di residenza acquisiti e rilasciati dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Sant'Arpino (CE) in data 23.06.2025, risulta che i debitori eseguiti **sono attualmente residenti** nel detto Comune con ultima residenza **in Corso Atellano n.6** dal **02.01.2000**; così alla data del pignoramento notificato in data 06.02.2025 (cfr. Allegato 11).

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato

²⁵ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

²⁶ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Sant'Arpino (CE) in data 23.06.2025, **risulta che i debitori eseguiti hanno contratto matrimonio tra loro** in data **28.09.1972**, atto n.32, parte II, S.A, anno 1972, in regime di comunione legale dei beni (*cf. Allegato 12*).

Con atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 28.04.2011, rep. n. 1419, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Ancora, con atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 07.02.2012, rep. n. 73987 e raccolta n. 22236, trascritto il 09.02.2012 ai nn. 5971/4808 (*cf. Allegato 08a*) i coniugi hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali la costituzione di fondo patrimoniale.

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo popolare in appartamento ubicata nel Comune di Sant'Arpino (CE) all'attuale Corso Atellano n.6; composta da **ingresso, disimpegno, cucina abitabile, due camere, un bagno** e un piccolo **ripostiglio** (esterno); distinta al N.C.E.U. del detto Comune al foglio **3** particella **217** sub **16**, cat. **A/4**, classe **4**, consistenza **3,5** vani; confina: a **nord** con cortile comune, a **sud** con strada pubblica e altra proprietà, a **est** e a **ovest** con altre u.i.u. (altre proprietà);

(...) Nella vendita è ricompreso il passetto avanti le stanze e la cucina, gravato del diritto di passaggio a favore delle prime due stanze per accedere al gabinetto in fondo al passetto di cui le prime due stanze hanno diritto di uso (...) e con (...) tutti i diritti accessori, accessioni, pertinenze, adiacenze, limitazioni edilizie e urbanistiche, oneri e servitù attive e passive eventualmente esistenti, e in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà (e relativi oneri) concernenti le cose e parti comuni e condominiali tali per legge o per titolo (...).

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato e la planimetria catastale disponibile si evidenziano alcune differenze/difformità. In linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato stesso, si evidenzia la variazione degli aspetti distributivi (interni e esterni) dell'u.i., il differimento della parete di confine sul lato sud, l'apertura e lo spostamento di alcune aperture interne e esterne e la diversa altezza interna rilevata.

L'area su cui insiste l'intero fabbricato, ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) all'interno dell'**Ambito Territoriale Omogeneo** urbanisticamente classificato come **A1 – Territorio urbano di impianto storico**; regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) con l'**Art. 24**, nonché dal **Piano di Recupero**, dal **Piano del Colore** e ricadente in un'**area con probabile presenza di cavità sepolta**. L'intero fabbricato, almeno nella sua configurazione originaria, è di epoca remota ed è **stato realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi** e, per il bene oggetto di vendita forzosa, **non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi** (benché sono presenti interventi, verosimili, di rimaneggiamento e adeguamento, eseguiti in un periodo relativamente recente, forse tra la metà degli anni Sessanta e Settanta e la fine degli anni Ottanta). Dall'analisi visiva delle caratteristiche strutturali e compositive, si rilevano per l'*unità immobiliare* oggetto di procedimento **la maggiore superficie interna rilevata (con la realizzazione dell'attuale vano di ingresso, del bagno e del ripostiglio esterno), la realizzazione di parte del passetto esterno, la modifica dei prospetti interni del fabbricato e la modifica della distribuzione interna (con la conseguente apertura/chiusura/differimento di nuovi vani porta interni, finestre, ecc.)**. Per l'immobile oggetto di vendita, e così per l'intero fabbricato, **non risulta agli atti dell'Ente comunale alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità**.

Per l'appartamento, **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

PREZZO BASE € 60.000,00 (sessantamila)

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.65 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile, planimetria del bene staggito e registri paritari;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 28.11.1995, rep. n.17668 e raccolta n.3666, trascritto il 15.12.1995 ai nn.34334/25372; b. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 23.02.1965, rep. n.131031 e raccolta n.14623, trascritto il 15.03.1965 ai nn.13371/9222;

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. TAV D.20.c2b int - Aree di trasformabilità urbana 2018-2028 (sezione sud), TAV 3.03 – Piano di Recupero della zona A, TAV D.20.g1b int Aree a rischio idraulico e cavita e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.); b. istanza accessi atti protocollata E.S. e ricevute di protocollo n. 15585 del 07.08.2025 e n. 23167 del 26.11.2025; c. **Attestazione Soprintendenza Archeologica** belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n.16854-P del 18.07.2025; d. attestazione *Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive - UOD 50.02.03 - Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia del 14.07.2025, PG/2025/0352478;*

- **all.07 – Documentazione - occupante:**

a. certificato storico di residenza e certificato di stato di famiglia; b. contratto di locazione e risposta Agenzia delle Entrate;

- **all.08 - Note delle formalità:**

a. n.t. – **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** del 07.02.2012, rep. n.73897 e raccolta n. 22236, trascritto il 09.02.2012 ai nn.5971/4808; b. n.t. – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 06.02.2025, rep. n.1085, trascritto il 27.02.2025 ai nn.9657/7424; c. n.i. – **IPOTECA LEGALE** del 20.03.2012, rep. n.417 e raccolta n. 2812, iscritta il 29.03.2012 ai nn.13592/1293; d. n.i. – **IPOTECA VOLONTARIA** del 07.07.2008, rep. n.16801 e raccolta n. 3267, iscritta il 11.07.2008 ai nn.38227/7468;

- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.10 – Valori di mercato reperiti;**

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; d. quotazioni immobiliari sito web specializzato

- **all.11 – Documentazione Anagrafica** - debitori;

Certificati storici di residenza;

- **all.12 – Documentazione Stato Civile** - debitori;

Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;

- **all.13 - Elaborati grafici** (n.2 tavole);

- **all.14 - Documentazione fotografica**;

Con osservanza

OMISSIS (OMISSIS), OMISSIS

l'esperto stimatore

OMISSIS