



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA E. MERCURIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA N. 232/2024



CONTRO

OMISSIS



LOTTO UNICO



APPARTAMENTO IN CONDOMINIO AL PIANO PRIMO CON BOX AUTO

COMUNE DI VITULAZIO

N.C.E.U. FOGLIO 2 P.LLA 5066 SUB 7 – SUB 17



S. Maria C.V., lì 10/02/2026



L'Esperto

Ing. Francesco Merola



Prima Udenza di Comparizione parti: 12/03/2026



1. Premessa

Con ordinanza del 11/11/2025 il G.E. Dott.ssa E. MERCURIO nominava il sottoscritto Ingegnere Francesco Merola quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura n. 232/2024 prestando il giuramento di rito telematicamente in data 12/11/2025. La procedura è promossa dai , nato a OMISSIS, , OMISSIS, Immacolata

nata OMISSIS, quale erede del Signor

OMISSIS, quale erede della OMISSIS e

OMISSIS, questi ultimi quali eredi della , contro il signor OMISSIS.

L'udienza per comparizione parti, per il prosieguo della causa, è fissata il giorno 12/03/2026.

Il bene oggetto del pignoramento, indicato nel relativo atto, è:

"Intera quota del diritto di piena proprietà del cespite immobiliare sito in Vitulazio (CE) al viale Kennedy n.37 lettera C, piano 1, riportato nel Catasto dei Fabbricati del predetto Ente al foglio 2, particella 5066 sub 7, piano 1, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, r.c. € 639,12 e al foglio 2, particella 5066, sub 17, piano S1, categoria C/6, classe 1, mq 44, r.c. € 59,08."

2. Svolgimento delle operazioni peritali di sopralluogo

In data 04/12/2025 alle ore 14.00 il sottoscritto Esperto Stimatore, effettuate tutte le preliminari operazioni per la corretta individuazione dell'immobile staggito, congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. Massimo Tagliaferro, previo avviso rituale, si è recato presso i cespiti pignorati. Nell'occasione alla presenza del debitore esecutato sig. OMISSIS, che prestava la massima collaborazione, venivano eseguite le operazioni di accesso del custode e dell'esperto in ordine al cespite staggito consistente in un appartamento, ad uso residenziale, situato al piano primo con ampi balconi, ed un box auto al piano interrato. Nell'occasione il sottoscritto ha eseguito i rilievi metrici e fotografici dei beni staggiti.

Si allega il verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario (*Allegato n.1*).

Successivamente al sopralluogo sono state espletate le opportune indagini presso i competenti uffici.

3. Controllo preliminare: completezza della documentazione depositata ex art. 567

c.p.c.

Il CTU ha verificato la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c attraverso la compilazione del modulo per la verifica documentale depositata presso la cancelleria nei termini prescritti.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile riportante le iscrizioni e trascrizioni riferite agli immobili oggetto del pignoramento estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento stesso risalendo all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio, i dati catastali degli immobili e le formalità pregiudizievoli rinvenute.

Risulta depositato in atti il certificato di stato civile del debitore (*cf. allegato n.4*).

Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

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:

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

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

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

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

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

In particolare, 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.l.a, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

Piena ed intera proprietà di appartamento ad uso residenziale posto al piano primo di un fabbricato inserito in contesto condominiale, con annesso box auto ubicato al piano interrato, il tutto identificato catastalmente nel comune di Vitulazio come segue:

- Foglio 2 - particella 5066 - sub 7 - cat. A/2, Cl. 4^a - consistenza vani 7,5 - piano 1;
- Foglio 2 - particella 5066 - sub 17 - cat. C/6, Cl. 1^a - consistenza 44 mq - piano S1;

Il diritto reale di piena proprietà dell'intero indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (atto Notaio Leonardo La Porta del 18.05.2006 Repertorio N.129862 - Raccolta N.12003).

I dati catastali identificativi degli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione.

Per l'individuazione del bene sul territorio oltre che avvalersi della documentazione catastale e dei dati contenuti negli atti di provenienza il sottoscritto ha provveduto ad estrarre una sovrapposizione tra le foto satellitari e mappe catastali come da immagine allegata.

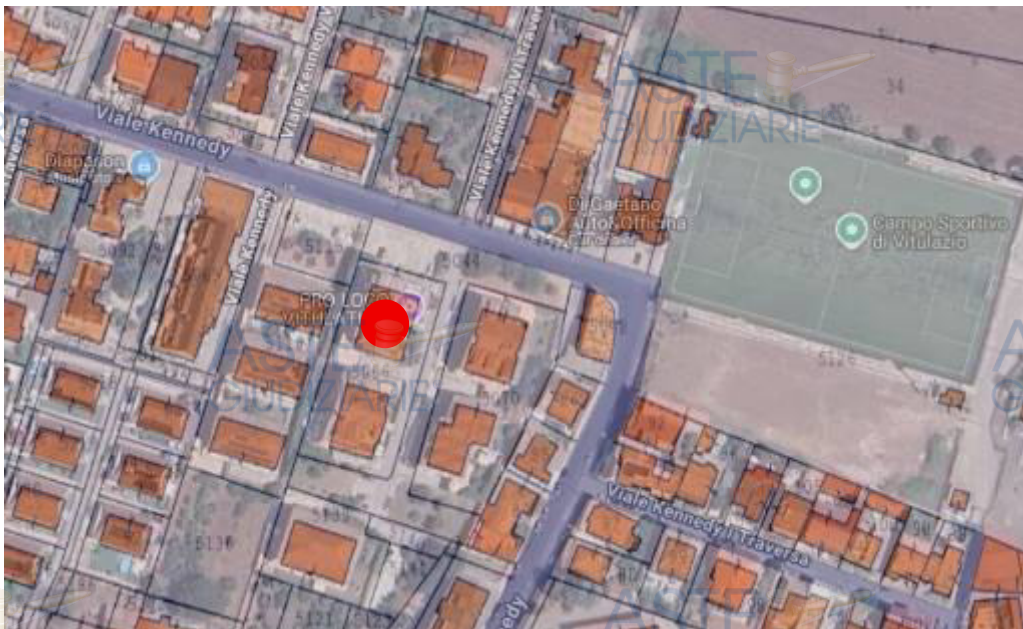


Foto satellitare – Il punto rosso indica la posizione del bene

In considerazione delle caratteristiche del bene pignorato si procede alla formazione di un unico lotto di vendita così costituito:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di appartamento ad uso residenziale posto al piano 1° di un fabbricato inserito in contesto condominiale, con box auto al piano interrato, il tutto identificato catastalmente nel comune di Vitulazio, Viale Kennedy n.37 C, come segue:

- N.C.E.U. Foglio 2, particella 5066 sub 7, cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,5, R.C. Euro 639,12 –
Viale Kennedy, piano 1
- N.C.E.U. Foglio 2, particella 5066 sub 17, cat. C/6, Cl. 1, consistenza 44 mq, R.C.
Euro 59,08 – Viale Kennedy, piano S1

LOTTO UNICO

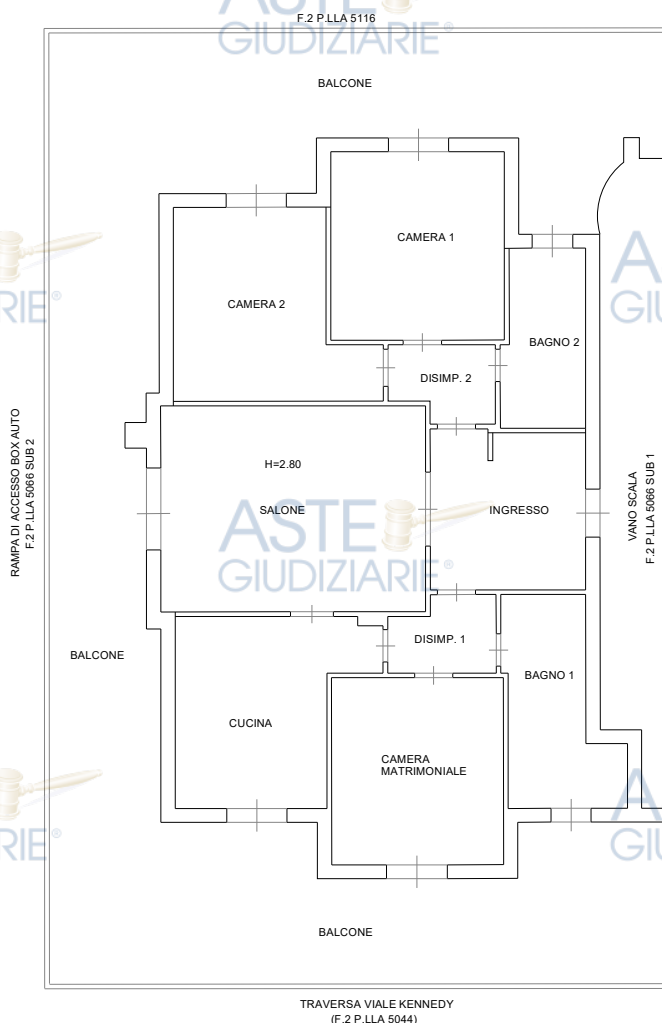
COMUNE DI VITULAZIO

F.2 p.lla 5066 Sub 7 - P1

F.2 p.lla 5066 Sub 17 - PS1

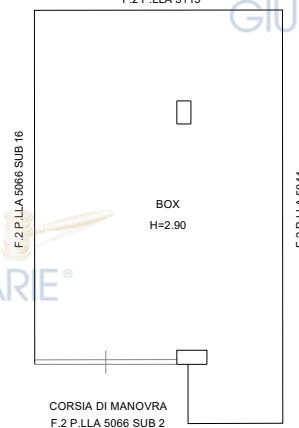
PIANTA PIANO PRIMO

F.2 P.LLA 5116



PIANTA S1

F.2 P.LLA 5115



L'unità immobiliare identificata con il SUB 7 confina a Nord con F.2 p.Illa 5066 sub 1 (vano scala), a Sud con F.2 p.Illa 5066 sub 2 (rampa di accesso box auto), ad Est con F.2 p.Illa 5044 (Traversa di Viale Kennedy), ad Ovest con F.2 p.Illa 5116.

L'unità immobiliare identificata con il SUB 17 confina a Nord con F.2 p.Illa 5044, a Sud con F.2 p.Illa 5066 sub 16, ad Est con F.2 p.Illa 5066 sub 2 (corsia di manovra), ad Ovest con F.2 p.Illa 5115.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un appartamento ad uso abitativo, situato al primo piano di un fabbricato residenziale inserito in un contesto condominiale costituito da più edifici, nonché da un box auto posto al piano interrato.

Inquadramento territoriale e caratteri generali

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Vitulazio, in Viale Kennedy n. 37 lettera C, in un'area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici plurifamiliari e abitazioni di tipologia ordinaria.

La zona risulta urbanizzata ed il contesto appare consolidato e inserito nel tessuto urbano del centro abitato, con una commistione di fabbricati residenziali e limitate attività di servizio.

L'area è discretamente servita da esercizi commerciali di vicinato, nonché da servizi pubblici essenziali (uffici comunali, istituti scolastici, strutture religiose e spazi di aggregazione), raggiungibili anche a breve distanza. I collegamenti viari consentono un agevole accesso alle principali arterie di collegamento comunali e sovracomunali, garantendo una sufficiente connessione con i centri limitrofi.

Caratteristiche, composizione ed esposizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in esame comprende un appartamento situato al primo piano di un edificio residenziale in ambito condominiale e un box auto di pertinenza ubicato al piano interrato.

L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala condominiale, con ingresso diretto in un ambiente di disimpegno dal quale si articola la distribuzione interna.

L'appartamento è composto da un ampio salone, in posizione centrale rispetto alla distribuzione degli ambienti, una cucina separata, tre camere da letto — di cui una matrimoniale e due singole (camera 1 e camera 2) — e due servizi igienici (bagno 1 e bagno 2), entrambi disimpegnati.

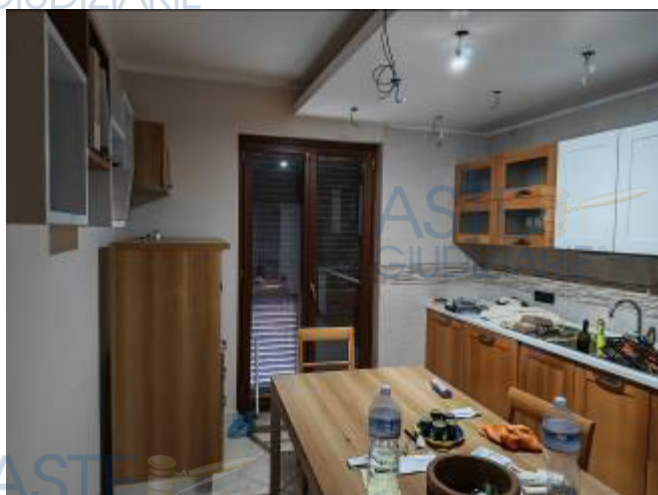
L'unità immobiliare è dotata di balconi perimetrali, accessibili dai principali ambienti e distribuiti su tutti i lati dell'appartamento, che garantiscono adeguati affacci, aerazione e illuminazione naturale ai vani principali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

Salone

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

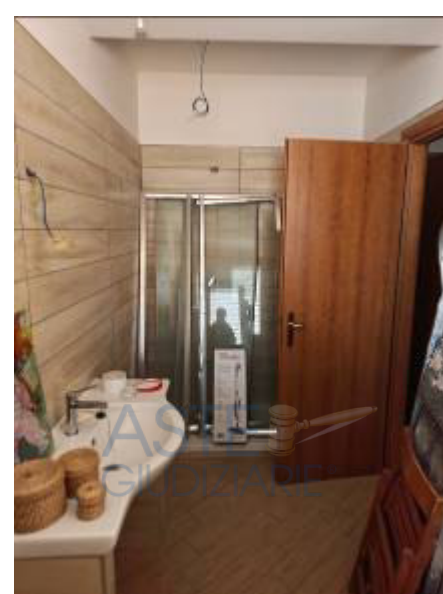
Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Cameretta 1



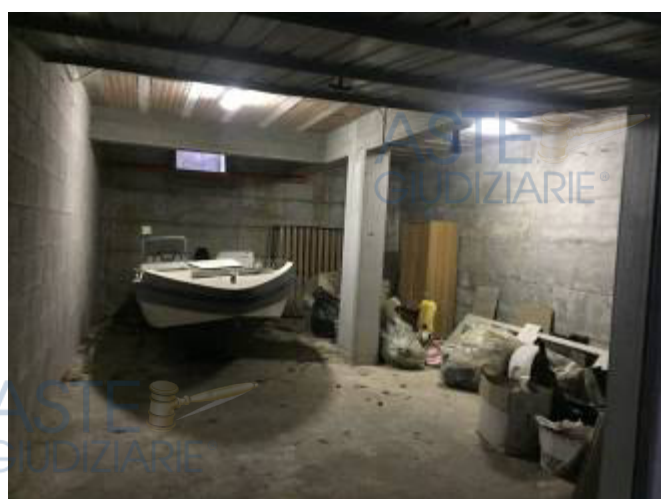
Cameretta 2



Balcone



Balcone



Box



Facciata est

Gli ambienti risultano così esposti: a Sud salone, ad Est cucina, camera matrimoniale e bagno 1, ad Ovest camera1, camera 2 e bagno 2.

Il box auto è situato al piano interrato a cui si accede attraverso una ampia rampa di accesso e da una corsia di manovra.

Tabella delle superfici nette degli ambienti interni

<u>Ambiente</u>	<u>Superficie netta</u>
Ingresso	11,13 mq
Salone	24,75 mq
Cucina	14,58 mq
Bagno 1	9,02 mq
Bagno 2	6,58 mq
Disimp.1	3,44 mq
Disimp.2	3,43 mq
Cameretta 1	14,86 mq
Cameretta 2	14,90 mq
Camera matrimoniale	14,58 mq
Balconi	110,23 mq

Rifiniture interne, impianti e condizioni di manutenzione generali dell'unità immobiliare

La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è realizzata in gres, con pezzatura e colori uniformi in tutti gli ambienti. I locali ad uso bagno e la cucina risultano dotati di rivestimenti a parete. Tutti gli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono dotati anche di romane in ferro oscuranti. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Alla data del sopralluogo l'appartamento si presentava in buono stato di manutenzione generale, con finiture e materiali riconducibili a standard qualitativi di livello medio. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caldaia e radiatori in alluminio.

Per quanto riguarda le parti esterne del fabbricato, si rilevano diffusi fenomeni di degrado, consistenti in scrostamenti della pittura, in particolare in corrispondenza degli intradossi dei

balconi e lungo i parapetti, nonché decadimento dei frontalini dei balconi, con distacco dell'intonaco e del copriferro.

Il vano scala condominiale si presenta in discrete condizioni di manutenzione; è inoltre presente impianto di ascensore a servizio dei vari livelli del fabbricato.

Caratteristiche strutturali dell'immobile

La struttura portante dell'immobile è realizzata con telai portanti in calcestruzzo e solai latero-cementizi.

Le aree esterne di pertinenza

Non sono presenti aree di pertinenza esclusive.

Attestazione energetica

Non è stato rinvenuto certificato di attestazione energetica relativo all'appartamento.

Calcolo della superficie commerciale.

Per il computo della superficie commerciale si farà riferimento ai criteri di seguito esposti, considerando le seguenti superfici:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte verrà effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm considerando che i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici accessorie coperte e scoperte verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

d) 25% Balconi (applicabile fino a 25mq, eccedenza calcolata al 10%)

e) 45% box auto

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 10% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Si allega tabella per il calcolo della superficie commerciale:

DESCRIZIONE	Mq	%	VALORE CONSIDERATO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
SUPERFICI CALPESTABILI E DIVISORI INTERNI PIANO PRIMO	122,03	100 %	122,02 MQ
SUPERFICI PARETI PERIMETRALI E PORTANTI PIANO PRIMO	13,93	100 %	13,93 MQ
SUPERFICI BALCONI P1-2-3	110,23	25 % - 10%	6,25+8,52 = 14,77 MQ
SUPERFICI CALPESTABILI E DIVISORI INTERNI BOX AUTO PS1	42,24	45 %	19,00 MQ
SUPERFICI PARETI PERIMETRALI O PORTANTI BOX AUTO PS1	3,00	45 %	1,35 MQ
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			171,07 MQ

La superficie commerciale complessiva data dalla somma dell'unità immobiliare e del box auto è di 171,07 mq

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

L'appartamento oggetto di pignoramento è identificato catastalmente come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestato catastale
2	5066	7	A/2	4	7,5 vani	Euro 639,12	OMISSIS
Catasto Fabbricati – COMUNE DI VITULAZIO – Viale Kennedy piano 1							

Il box auto oggetto di pignoramento è identificato catastalmente come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestato catastale
2	5066	17	C/6	1	44 mq	Euro 59,08	OMISSIS
Catasto Fabbricati – COMUNE DI VITULAZIO – Viale Kennedy piano S1							

I dati catastali identificativi dei beni oggetto di pignoramento sono correttamente indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto in capo al debitore esecutato. L' intestatario catastale corrisponde al debitore esecutato.

In riferimento all'appartamento F.2 P.IIa 5066 Sub 7:

In data 03/03/2006 risulta COSTITUZIONE del 03/03/2006 Pratica n. CE0066122 in atti dal 03/03/2006 COSTITUZIONE (n. 691.1/2006).

In data 14/03/2006 risulta VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2006 Pratica n. CE0078450 in atti dal 14/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4164.1/2006)

In data 20/09/2011 risulta VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. CE0456000 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30606.1/2011)

In riferimento al box auto F.2 P.IIa 5066 Sub 17:

In data 03/03/2006 risulta COSTITUZIONE del 03/03/2006 Pratica n. CE0066122 in atti dal 03/03/2006 COSTITUZIONE (n. 691.1/2006).

In data 14/03/2006 risulta VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2006 Pratica n. CE0078450 in atti dal 14/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4164.1/2006)

In data 20/09/2011 risulta VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. CE0456008 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30614.1/2011)

L'unità immobiliare indicata risulta realizzata su terreno identificato al N.C.T. del Comune di Vitulazio come segue:

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
2	5066	Ente Urbano	21 80			Tipo Mappale del 08/11/2005 Pratica n. CE0271958 in atti dal 08/11/2005 (n. 271958.1/2005)
Catasto terreni – Comune di Vitulazio – Partita 1 – Risultano variati e soppressi i seguenti immobili: F2 P.Ila 5046 – 5044 - 26.						

Ricostruzione della storia catastale della particella F.2 P.Ila 5066

La particella 5066 risulta generata dalla soppressione del 08/11/2005, pratica n. CE0271958, in atti dal 08/11/2005 - Tipo Mappale, della particella 5045 a sua volta generata dal frazionamento del 01/03/2004, pratica n. CE0034802, in atti dal 01/03/2004 – FRAZIONAMENTO (n.34802.1/2004), che ha interessato il F.2 p.Ila 26 della superficie di 6.600 mq, da cui sono scaturite le P.Ile 5044, 5045, 5046.

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
2	5044	Frutteto	22 40	€ 28.92	L. 7.820	FRAZIONAMENTO del 01/03/2004 Pratica n. CE0034802 in atti dal 01/03/2004 (n. 34802.1/2004)
Catasto terreni – Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VITULAZIO (M092) (CE) Foglio 2 Particella 5046, Foglio 2 Particella 5045, Foglio 2 Particella 26						

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
2	5045	Frutteto	21 80	€ 28.15	€ 20.83	FRAZIONAMENTO del 01/03/2004 Pratica n. CE0034802 in atti dal 01/03/2004 (n. 34802.1/2004)
Catasto terreni – Variazione in soppressione del 08/11/2005, pratica n. CE0271958, in atti dal 08/11/2005 - Tipo Mappale (n.271958.1/2005) - - costituito i seguenti immobili: Foglio 2 Particella 5066, - soppresso i seguenti immobili: Foglio 2 Particella 5045						

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da
2	5046	Frutteto	21 80	€ 28.15	€ 20.83	FRAZIONAMENTO del 01/03/2004 Pratica n. CE0034802 in atti dal 01/03/2004 (n. 34802.1/2004)
Catasto terreni – Variazione in soppressione del 08/06/2006, pratica n. CE0164052, in atti dal 08/06/2006 - Tipo Mappale (n.164052.1/2006) Comune: VITULAZIO (CE) - costituito i seguenti immobili: Foglio 2 Particella 5070 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 2 Particella 5046						

Ricostruzione all'impianto catasto terreni della particella 26:

La particella 26 di are 66 00 alla partita OMISSIS deriva dalla particella 26 di are 66 90 che a sua volta deriva da F2 p.lla 26 di are 66 90 frutteto alla partita OMISSIS di impianto in ditta a OMISSIS.

Situazione degli intestati catastali dell'unità immobiliare e dei terreni:

N.C.E.U. F.2 p.lla 5066 Sub 7

Situazione degli intestati dal 18/05/2006

OMISSIS
Diritto di proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dalla costituzione del 03/03/2006

OMISSIS
Diritto di proprietà per 1000/1000

N.C.T. F.2 p.lla 26

Situazione degli intestati dal 07/08/2002

OMISSIS
Proprietà 1/4 fino al 01/03/2004

OMISSIS
Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni fino al 01/03/2004

OMISSIS
Proprietà 1/4 fino al 01/03/2004

OMISSIS
Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni fino al 01/03/2004

Situazione degli intestati dal 23/04/2001

OMISSIS
Proprietà 1000/1000 fino al 07/08/2002

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 26.03.1985

OMISSIS

dall'impianto meccanografico al 23/04/2001

Non sono state riscontrate variazioni catastali intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo è emersa una difformità di natura catastale di carattere formale. In particolare, è stata riscontrata la realizzazione di un piccolo tramezzo in corrispondenza dell'ambiente di ingresso, che non ha comportato la creazione di un nuovo vano né una variazione della consistenza dell'unità immobiliare. Inoltre, nella planimetria catastale il locale indicato come "cucina" è rappresentato in corrispondenza dell'area che, nello stato di fatto, risulta adibita a "salone" che a sua volta non risulta indicato nella planimetria catastale. La distribuzione interna dei locali e la consistenza complessiva dell'unità immobiliare risultano comunque conformi allo stato dei luoghi. La difformità catastale riscontrata è di natura meramente formale ed è regolarizzabile mediante presentazione di pratica DOCFA. Il costo indicativo per la regolarizzazione catastale, comprensivo di oneri e competenze tecniche, è stimabile in circa € 500,00.

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

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

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

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

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di appartamento ad uso abitativo, sito al piano primo di fabbricato facente parte di complesso condominiale, con annesso box auto posto al piano interrato; l'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale ed è composto da ingresso, salone, cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, oltre a balconi perimetrali, confina a Nord con F.2 p.lla 5066 sub 1 (vano scala), a Sud con F.2 p.lla 5066 sub 2 (rampa di accesso box auto), ad Est con F.2 p.lla 5044 (Traversa di Viale Kennedy), ad Ovest con F.2 p.lla 5116 ed è

identificato catastalmente in **N.C.E.U. Comune di Vitulazio Foglio 2, particella 5066 sub 7**, cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,5, R.C. Euro 639,12 – Viale Kennedy, piano 1; il descritto stato dei luoghi, nello stato in cui attualmente si trova, non è conforme alla planimetria catastale per errata indicazione della posizione del locale cucina nella planimetria catastale e per la realizzazione di un piccolo tramezzo nell'ingresso che non comporta la creazione di un nuovo vano, regolarizzabile mediante aggiornamento DOCFA; il box auto posto al piano interrato, inserito in autorimessa collettiva, accessibile da rampa comune è identificato catastalmente **N.C.E.U. Comune di Vitulazio Foglio 2, particella 5066 sub 17**, cat. C/6, Cl. 1, consistenza 44 mq, R.C. Euro 59,08 – Viale Kennedy, piano S1; confina a Nord con F.2 p.lla 5044, a Sud con F.2 p.lla 5066 sub 16, ad Est con F.2 p.lla 5066 sub 2 (corsia di manovra), ad Ovest con F.2 p.lla 5115; l'immobile risulta assentito mediante rilascio di Permesso di Costruire N.17 del 01.03.2004 e successiva variante con P.d.C. n.20 del 16.05.2006; il descritto stato dei luoghi, nello stato in cui attualmente si trova, non è conforme al PdC e relativa variante per la realizzazione di un piccolo tramezzo interno in corrispondenza dell'ambiente di ingresso, che non ha comportato la creazione di nuovi vani, né variazioni della sagoma, della volumetria, della superficie utile o della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, configurandosi come

modesta modifica interna sanabile mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria; il fabbricato ricade in zona B4 – residenziale di completamento, così come previsto dal vigente P.R.G.

PREZZO BASE euro 111.000,00;

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà 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 e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Atto di provenienza in capo al debitore esecutato

Il debitore esecutato acquisisce, **per la quota di 1/1 la piena proprietà** dei beni oggetto di pignoramento identificati catastalmente al N.C.E.U del Comune di Vitulazio al **Foglio 2, particella 5066, sub 7, cat. A/2 e sub 17, cat. C/6** con **atto di compravendita** rogato dal Notaio Leonardo La Porta in data 18/05/2006 rep. 129862 racc. 12003, **trascritto** presso la CC.RR.II di S. Maria C.V. in data **19/05/2006 ai NN. 30300 / 14401**, OMISSIS, per la quota di 1/1. Si precisa che l'acquisto è stato eseguito antecedentemente alla data di matrimonio del 11.10.2006 dove comunque è stato scelto il regime di separazione dei beni (*Allegato n.6 –*

Doc.1)

Ricostruzione ventennio

Con **atto di permuta** del **11.10.2005** rogato dal Notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V. rep.78499 racc.41877, trascritto il 19.10.2005 ai NN. 55752/29892, OMISSIS, acquisisce **per la quota di 1/1 il diritto di proprietà** dei terreni identificati in catasto al foglio 2 p.IIa 5045 (su cui è stato realizzato il bene oggetto di pignoramento) dai sigg. OMISSIS per la quota di 1/4, OMISSIS per la quota di 1/4, OMISSIS per la quota di 1/2. (*Allegato n.6 – Doc.2)*

Con **atto di divisione** del **21.04.2005** rogato dal Notaio Luigi Graziano rep.21757, trascritto il 04.05.2005 ai NN. 21625/ 12315, i sigg. OMISSIS per la quota di 1/3, OMISSIS per la quota di 1/3, OMISSIS per la quota di 1/3, acquisiscono ciascuno, per la quota indicata, **la piena proprietà** del terreno identificato in catasto al foglio 2 p.lla 5045 e si sigg. OMISSIS per la quota di 1/3, OMISSIS per la quota di 1/3, OMISSIS per la quota di 1/3, acquisiscono ciascuno, per la quota indicata, la piena proprietà del terreno identificato in catasto al foglio 2 p.lla 5046. (Allegato n.6 – Doc.3)

Con **la nota di trascrizione NN.432/319** del 07/01/2022 si è proceduto alla rettifica della precedente nota di divisione del Notaio Graziano Luigi in Bellona trascritta ai nn. 21625/12315 il 04/05/2005; per mero errore materiale nella unità negoziale n.1 (F.2 P.lla 5045) OMISSIS riceve 2/4 e non 1/3, OMISSIS riceve 1/4 in comunione con OMISSIS e non 1/3, OMISSIS riceve 1/4 in comunione con OMISSIS e non 1/3; nella unità negoziale n.2 (F.2 P.lla 5046) OMISSIS riceve 2/4 e non 1/3; OMISSIS riceve 1/4 in comunione con OMISSIS e non 1/3, OMISSIS riceve 1/4 in comunione con OMISSIS e non 1/3. (Allegato n.6 – Doc.4)

Con **atto di compravendita** del **07.08.2002** rogato dal Notaio Di Caprio di Caserta rep. 149885 trascritto il 22.08.2002 ai NN. 25191/ 19910, i sigg. OMISSIS per la quota di 1/4, OMISSIS, OMISSIS per la quota di 1/4, OMISSIS per la quota di 1/4, acquisiscono ciascuno, per la quota indicata, la piena proprietà del terreno identificato in catasto al foglio 2 p.lla 26 (da cui sono state originate le particelle 5044, 5045 e 5046) da OMISSIS. (Allegato n.6 – Doc.5)

Verifica comproprietà dei beni

Non ci sono situazioni di comproprietà dei beni pignorati con soggetti diversi dal debitore esecutato.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6**,

della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Dagli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vitulazio risulta che l'immobile è stato assentito mediante rilascio di Permesso di Costruire N.17 del 01.03.2004 e successiva variante con P.d.C. n.20 del 16.05.2006 (*Allegato n.7*) per i lavori di costruzione di fabbricati per civile abitazione nel piano di lottizzazione di aree private in viale Kennedy. Sono presenti anche altre varianti che però hanno interessato il recupero abitativo dei sottotetti. Nel fascicolo sono stati rinvenuti oltre alla relazione tecnica e gli elaborati grafici di progetto anche il certificato di agibilità Prot. N. 8362 del 18/07/2011.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione urbanistico-edilizia assentita, è emersa una difformità consistente nella realizzazione di un piccolo tramezzo interno in corrispondenza dell'ambiente di ingresso, non risultante dagli elaborati progettuali depositati. Tale modifica non ha comportato la creazione di nuovi vani, né variazioni della sagoma, della volumetria, della superficie utile o della destinazione d'uso

dell'unità immobiliare, configurandosi come modesta modifica interna.

La difformità urbanistico-edilizia rientra tra gli interventi che non comportano aumento di superficie, volume o cambio di destinazione d'uso. La regolarizzazione è effettuabile mediante CILA in sanatoria, ai sensi della normativa edilizia vigente, con asseverazione tecnica dello stato di fatto e attestazione della conformità urbanistica-edilizia dell'intervento. Il costo complessivo indicativo per la regolarizzazione urbanistica, comprensivo di sanzione amministrativa e competenze tecniche, è stimabile in circa € 2.500,00.

Il permesso a costruire risulta assistito da atto d'obbligo/convenzione edilizia stipulata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 con il Comune di Vitulazio.

L'atto prevede l'assoggettamento dell'intervento a regime di edilizia residenziale convenzionata, con imposizione di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sui canoni di locazione, nonché con durata convenzionale pari ad anni trenta dalla data di stipula avvenuta il 03/02/2005.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona B4 del Piano Regolatore Generale in adozione ed è destinata a insediamenti residenziali. La stessa non ricade su superfici demaniali e non risulta gravata da usi civici e livelli.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bene al sopralluogo risultava nel possesso del debitore esecutato.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali 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:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In merito a vincoli ed oneri giuridici gravanti esclusivamente sui beni pignorati si relaziona quanto segue:

Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa:

Non risultano trascrizioni di pignoramenti in atto diversi da quello originante la presente



Trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.



Provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale



Non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale sugli immobili pignorati.



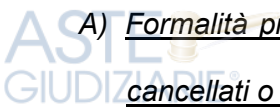
Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici



Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

Esistenza di regolamento condominiale e eventuale trascrizione dello stesso

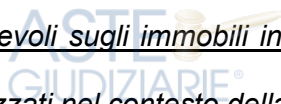
L'immobile risulta inserito in contesto condominiale ed è soggetto a regolamento di condominio approvato in data 02/04/2007, il quale non risulta trascritto nei Registri Immobiliari.



A) Formalità pregiudizievoli sugli immobili in esecuzione che al momento della vendita saranno cancellati o regolarizzati a cura dell'acquirente:



Non vi sono formalità ricadenti nella sezione A.



B) Formalità pregiudizievoli sugli immobili in esecuzione che al momento della vendita saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura e precisamente:



▪ **Trascrizione contro del 25/09/2024 – R.P. 28980 – R.G. 36046 VERBALE DI**



PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/07/2024 a favore dei signori



OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS,

OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, **per la quota**

di 1/1, contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS, **C.F. OMISSIS**, **per la quota di 1/1**,



relativamente alle unità immobiliari site in Vitulazio distinte in catasto fabbricati al **F.2 P.Ila 5066 sub 7 cat. A/2 e F.2 P.Ila 5066 sub 17 cat. C/6** (Allegato n.6 – nota 1).

- **Iscrizione contro del 19/05/2006 - R.P. 11980 – R.G. 30301 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** atto notarile del 18/05/2006 a favore di **BANCA INTESA S.P.A.**, C.F 00799960158, **per la quota di 1/1**, contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS, **C.F. OMISSIS**, **per la quota di 1/1**, relativamente alle unità immobiliari site in Vitulazio distinte in catasto fabbricati al **F.2 P.Ila 5066 sub 7 cat. A/2 e F.2 P.Ila 5066 sub 17 cat. C/6**. (Allegato n.6 – nota 2).

- **Iscrizione contro del 26/10/2009 - R.P. 9829 – R.G. 45324 IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01**, atto amministrativo del 19/10/2009 a favore di **EQUITALIA POLIS S.P.A.**, C.F 07843060638, **per la quota di 1/1**, contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS, **C.F. OMISSIS**, **per la quota di 1/1**, relativamente alle unità immobiliari site in Vitulazio distinte in catasto fabbricati al **F.2 P.Ila 5066 sub 7 cat. A/2 e F.2 P.Ila 5066 sub 17 cat. C/6**. (Allegato n.6 – nota 3).

- **Iscrizione contro del 04/05/2016 - R.P. 1912 – R.G. 14622 IPOTECA LEGALE** derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** atto amministrativo del 03/05/2016 a favore di **EQUITALIA SUD S.P.A.**, C.F 11210661002, **per la quota di 1/1**, contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS, **C.F. OMISSIS**, **per la quota di 1/1**, relativamente alle unità immobiliari site in Vitulazio distinte in catasto fabbricati al **F.2 P.Ila 5066 sub 7 cat. A/2 e F.2 P.Ila 5066 sub 17 cat. C/6**. (Allegato n.6 – nota 4).

- **Iscrizione contro del 12/04/2024 - R.P. 1618 – R.G. 14822 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **SENTENZA DI CONDANNA**, ipoteca giudiziale del 19/07/2022 a favore

dei signori OMISSIS, OMISSIS,
OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e

OMISSIS, per la quota di 1/1, contro OMISSIS, nato a OMISSIS,

C.F. OMISSIS, per la quota di 1/1, relativamente alle unità immobiliari site in Vitulazio
distinte in catasto fabbricati al **F.2 P.IIa 5066 sub 7 cat. A/2 e F.2 P.IIa 5066 sub 17**
cat. C/6 (Allegato n.6 – nota 5).

▪ **Iscrizione contro del 12/04/2024 - R.P. 1619 – R.G. 14823 IPOTECA GIUDIZIALE**

derivante da **SENTENZA DI CONDANNA** ipoteca giudiziale del 19/09/2023 a favore
dei signori OMISSIS, OMISSIS

OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e

OMISSIS, per la quota di 1/1, contro OMISSIS, nato a OMISSIS,

C.F. OMISSIS, per la quota di 1/1, relativamente alle unità immobiliari site in Vitulazio
distinte in catasto fabbricati al **F.2 P.IIa 5066 sub 7 cat. A/2 e F.2 P.IIa 5066 sub 17**
cat. C/6 (Allegato n.6 – nota 6).

Difformità Urbanistiche

Si rinvia a quanto relazionato al quesito n.6

Difformità catastali

Si rinvia a quanto relazionato al quesito n.3

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

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

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati 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.

Il bene non è gravato da censo, livello ed uso civico. Dalla visione del Regio Decreto del Commissario Usi Civici di Napoli del 14.04.1937 si può leggere che relativamente al Comune di Villa Volturno all'epoca formato dalle Frazioni di Vitulazio e Bellona ora tornate ad essere comuni autonomi non risultano terreni gravati da usi civici.

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

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

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

- L'immobile è gestito in regime condominiale.
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è di 94,34 € mensili
- Non risultano, alla data della presente perizia, spese straordinarie già deliberate non ancora scadute.
- Alla data della presente perizia, le spese condominiali insolute risultano pari a € 1.653,09.
- Non risultano procedimenti giudiziari in corso per il recupero delle somme.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le procedure ed i metodi di valutazione di un immobile mirano a presentare il modo in cui si conduce una operazione estimativa e rappresentano lo strumento attraverso il quale è

possibile giungere al risultato finale della valutazione. I metodi proposti dagli standards di valutazione internazionali e dal codice delle valutazioni di tecnoborsa sono principalmente tre, rappresentati dal metodo di confronto di mercato, dal metodo finanziario e dal metodo dei costi.

1. Il metodo di confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato da valutare.
2. Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili ed è particolarmente importante applicarlo quando ci si trova in condizioni di beni in grado di erogare un reddito significativo.
3. Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza. Tale metodo si applica nelle valutazioni degli immobili suscettibili di sviluppo (immobili speciali per la loro unicità e collocati in un mercato limitato).

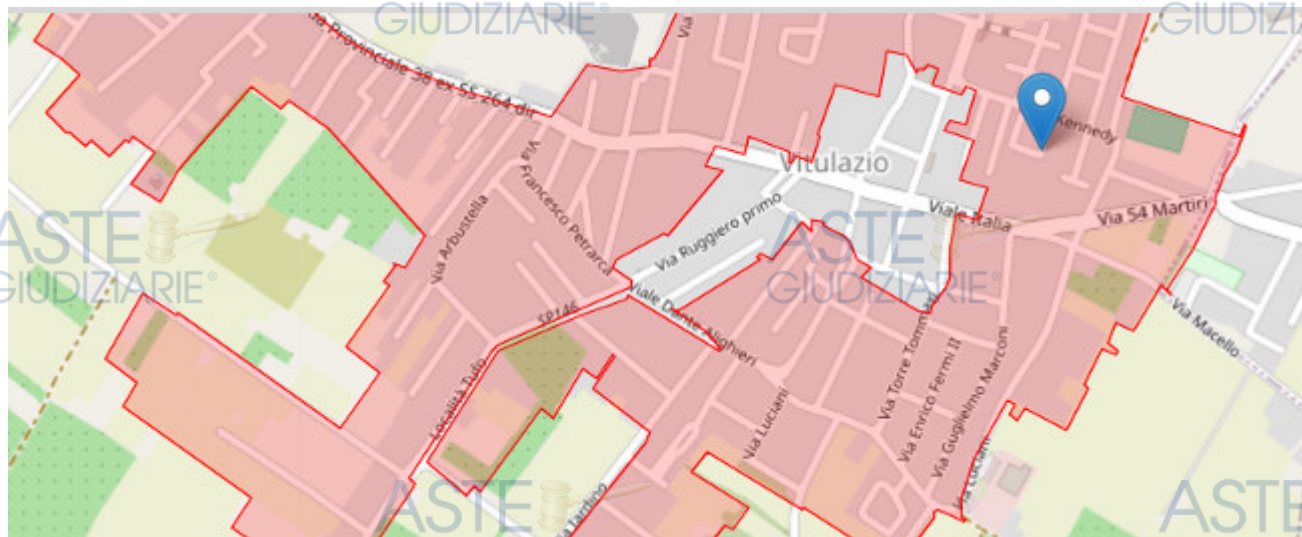
Considerato che il bene da stimare è costituito da un appartamento residenziale al piano primo di un fabbricato condominiale con annesso box auto al piano S1 ubicato nel Comune di Vitulazio in contesto urbano, si esclude sia l'applicazione del metodo n.2 (metodo finanziario) poiché il bene non risulterebbe appetibile per le sue potenzialità di erogare un reddito, sia il metodo n.3 (metodo dei costi) non trovandoci in presenza di immobili speciali per la loro unicità e collocati in un mercato limitato.

Dunque, in considerazione delle precedenti analisi si procederà alla stima del bene in applicazione al metodo n.1 ovvero al metodo di confronto di mercato.

Nell'individuare i prezzi di vendita di beni analoghi al finito ci si è riferiti ai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'OMI (Osservatorio Immobiliare Italiano) dell'Agenzia delle Entrate, riferite al primo semestre 2025, entrambi per l'area di interesse, confrontando i dati rilevati attraverso indagini eseguite sul territorio presso le agenzie immobiliari e annunci dei portali

immobiliari sul web, per la comparazione degli stessi.

Dalla consultazione dei parametri del Borsino Immobiliare per la zona in esame, si evince che per le unità immobiliari in stato conservativo normale con qualità media di zona, il valore medio è di circa 750,00 €/mq.



Borsino immobiliare – zona centro urbano Viale Kennedy

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **739**

Valore medio

Euro **912**

Valore massimo

Euro **1.084**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **608**

Valore medio

Euro **750**

Valore massimo

Euro **891**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **396**

Valore medio

Euro **502**

Valore massimo

Euro **609**

Dalla consultazione della banca dati OMI Agenzia delle Entrate il valore medio di zona è, invece, di circa 825,00 €/mq. Si allega prospetto dei valori.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **CASERTA**

Comune: **VITULAZIO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20URBANO**

Codice zona: **B4**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	950	L	2,4	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1200	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650	L	1,6	2,4	L

Dalla consultazione dei dati osservati nei portali immobiliari (immobiliare.it, idealista.it) e dal confronto con le agenzie immobiliari in riferimento ad immobili concorrenti (OMISSIS), si rileva che il valore di riferimento più aderente al contesto e all'immobile in esame è quello riportato dall'OMI con il valore medio di zona pari ad €/mq 825,00. Il valore di mercato individuato risulta inferiore al prezzo massimo di cessione stabilito dalla convenzione edilizia, con conseguente assenza di effetti limitativi sul valore stimato dell'immobile.

Individuato il valore medio di mercato della zona questo va adesso calibrato mediante

l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengano conto delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione.

Nel caso in esame i coefficienti di ponderazione da tener conto sono i seguenti:

Stato locativo	Coefficiente di merito
libero	100%
locato a canone libero	-20%
locazione breve	-5%

Nel caso in esame l'immobile non risulta locato quindi il coefficiente è 1.

Piano	Coefficiente (con ascensore)	Coefficiente (senza ascensore)
seminterrato	-25%	-25%
piano terra o rialzato	-10%	-10%
primo piano	-10%	-10%
secondo piano	-3%	-15%
terzo piano	0	-20%
piani alti	+5%	-30%
ultimo piano	+10%	-30%

Nel caso in esame trattandosi di appartamento al piano primo in fabbricato con ascensore il coefficiente è -0.10

Conservazione	Coefficiente di merito
da ristrutturare	-10%
buono stato	0
ristrutturato	+5%
finemente ristrutturato	10%
nuova costruzione	10%

Nel caso in esame l'appartamento internamente risulta in un sufficiente stato di manutenzione, pertanto, il coefficiente più appropriato è 0.

Luminosità	Coefficiente di merito
molto luminoso	+10%
luminoso	+5%
Mediamente Luminoso	0 %
Poco Luminoso	-5%

Nel caso in esame l'immobile risulta essere luminoso (considerata l'esposizione del salone a SUD, cucina, servizio e camera matrimoniale ad Est, camerette e secondo servizio a Ovest) pertanto il coefficiente più appropriato è +0,05.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esposizione / Vista	Coefficiente di merito
esterna panoramica	+10%
esterna	+5%
mista	0%
interna	-5%
interamente interna	-10%

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel caso in esame la vista rientra nella tipologia esterna (affaccio su altri fabbricati lato Sud e Ovest e su traversa viale Kennedy ad Est), pertanto, il coefficiente più appropriato è +0,05.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Anzianità stabile	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel caso in esame il fabbricato ha un'età compresa tra i 20 e 40 anni con uno stato di manutenzione delle facciate (in particolare dei balconi) scadente. Pertanto il coefficiente più appropriato è - 0,1.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riscaldamento	Coefficiente di merito
autonomo	+5%
centralizzato	0
centralizzato valvole	+2%
assente	-5%

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel caso in esame l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, pertanto, il coefficiente è + 0,05.

Sulla base delle precedenti valutazioni il coefficiente di ponderazione finale risulta:

$$1 - 0,1 + 0 + 0,05 + 0,05 - 0,1 + 0,05 = 0,95$$

Considerata la superficie commerciale calcolata pari a 171,07 mq, il coefficiente di ponderazione finale pari a 0,95 ed il valore medio di mercato individuato pari ad €/mq 825,00 il più probabile valore di mercato che il bene può esplicare è dato da:

$$171,07 \text{ mq} \times \text{€/mq } 825,00 \times 0,95 = 134.076,11 \text{ €}$$

Il più probabile valore del bene nel mercato ordinario nel suo complesso, quindi, è:

€ 134.000,00

Al valore appena calcolato, come previsto nei quesiti, vanno applicate le seguenti detrazioni:

- Costi stimati per difformità urbanistiche	€ 2.500,00
- Costi stimati per difformità catastali	€ 500,00
- Totale detrazioni	€ 3.000,00

€ 134.000,00 – 3.000,00 € = € 131.000,00

In considerazione del seguente punto riportato nel quesito:

*“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.”*

al fine di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al mercato libero e la vendita forzata dell'immobile e di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, per tener conto di eventuali vizi occulti oltre a quelli evidenziati in perizia, per eventuale difformità della cosa venduta, ulteriori oneri di qualsiasi genere, compresi quelli urbanistici o delle opere di adeguamento, di eventuali spese non rilevate, in considerazione che la vendita forzata di immobili non è soggetta alle norme relative alla garanzia per vizi o mancanza di qualità, si propone una riduzione media del 15%.

$131.000,00 - (131.000,00 \times 15\%) = 111.350,00 \sim \mathbf{111.000,00}$

Il prezzo a base d'asta del bene viene fissato in arrotondamento pari ad € 111.000,00.

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Non si tratta di quota indivisa.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dall'estratto per riassunto di matrimonio il debitore esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni in data successiva all'acquisto del bene oggetto di pignoramento. Dal certificato di residenza il debitore risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento.

(Allegato n.4).

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di appartamento ad uso abitativo, sito al piano primo di fabbricato facente parte di complesso condominiale, con annesso box auto posto al piano interrato; l'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale ed è composto da ingresso, salone, cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, oltre a balconi perimetrali, confina a Nord con F.2 p.lla 5066 sub 1 (vano scala), a Sud con F.2 p.lla 5066 sub 2 (rampa di accesso box auto), ad Est con F.2 p.lla 5044 (Traversa di Viale Kennedy), ad Ovest con F.2 p.lla 5116 ed è

identificato catastalmente in **N.C.E.U. Comune di Vitulazio Foglio 2, particella 5066 sub 7**, cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,5, R.C. Euro 639,12 – Viale Kennedy, piano 1; il descritto stato dei luoghi, nello stato in cui attualmente si trova, non è conforme alla planimetria catastale per errata indicazione della posizione del locale cucina nella planimetria catastale e per la realizzazione di un piccolo tramezzo nell'ingresso che non comporta la creazione di un nuovo vano, regolarizzabile mediante aggiornamento DOCFA; il box auto posto al piano interrato, inserito in autorimessa collettiva, accessibile da rampa comune è identificato catastalmente **N.C.E.U. Comune di Vitulazio Foglio 2, particella 5066 sub 17**, cat. C/6, Cl. 1, consistenza 44 mq, R.C. Euro 59,08 – Viale Kennedy, piano S1; confina a Nord con F.2 p.lla 5044, a Sud con F.2 p.lla 5066 sub 16, ad Est con F.2 p.lla 5066 sub 2 (corsia di manovra), ad Ovest con F.2 p.lla 5115; l'immobile risulta assentito mediante rilascio di Permesso di Costruire N.17 del 01.03.2004 e successiva variante con P.d.C. n.20 del 16.05.2006; il descritto stato dei luoghi, nello stato in cui attualmente si trova, non è conforme al PdC e relativa variante per la realizzazione di un piccolo tramezzo interno in corrispondenza dell'ambiente di ingresso, che non ha comportato la creazione di nuovi vani, né variazioni della sagoma, della volumetria, della superficie utile o della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, configurandosi come modesta modifica interna sanabile mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria; il fabbricato ricade in zona B4 – residenziale di completamento, così come previsto dal vigente P.R.G.

PREZZO BASE euro 111.000,00;

La seguente relazione si compone di 41 pagine dattiloscritte più allegati

Santa Maria C.V., lì 10.02.2026

L'Esperto

Dott. Ing. Francesco Merola