



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA LINDA CATAGNA

OMISSIS



CONTRO _OMISSIS_



PROCEDURA ESECUTIVA N. 75/2024 R.G.E.



RELAZIONE DI STIMA



ARCH. MICHELE BROCCOLETTI



1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Linda Catagna, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 12 agosto 2024, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Aversa (CE) alla via Tribunale n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. dei beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 75/2024 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla società _OMISSIS_ _____, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F., P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di _OMISSIS_ _OMISSIS_, contro il sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, in virtù di contratto di mutuo fondiario del 30/10/2009 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 98086; Racc. n. 58624), iscritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Caserta, in data 03/11/2009 ai nn. 46819/10191, a favore di _OMISSIS_.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, avvenuto in data 03/05/2024. Nella suddetta documentazione le iscrizioni riportate si estendono a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative alle unità immobiliari pignorate risulta completa, poiché l'ultimo atto inter vivos individuato risale a oltre venti anni prima della data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, nella relazione notarile i dati catastali sono correttamente riportati.

Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto dei beni – 18/12/2008 – e la data del pignoramento – 22/03/2024 – non sono intervenute variazioni catastali.

Si precisa, infine, che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato. Pertanto, l'esperto stimatore, in ossequio al mandato affidatogli, ha provveduto ad acquisire il certificato anagrafico di stato civile, dal quale risulta che il debitore esecutato è di stato civile libero, come – peraltro – dichiarato nell'atto di acquisto dei beni oggetto dell'odierna procedura esecutiva immobiliare.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

- nell'ipotesi di **"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.lla e sub catastali**.*

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

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

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

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

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

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

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

*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'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.

I beni immobili sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, entrambi facenti parte di un edificio condominiale, denominato "Parco Olympus", scala A, sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Firenze n. 23, sono quelli di seguito riportati.

■ **IMMOBILE N. 1.** Proprietà superficaria dell'appartamento ubicato al piano sesto, distinto col numero di interno 12, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 8, p.lla 5484, sub. 41**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 126 mq, Rendita Catastale Euro 738,53, piano 6, interno 12, scala A.

■ **IMMOBILE N. 2.** Proprietà superficaria di box-auto ubicato al piano terra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 8, p.lla 5484, sub. 8**, cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, Rendita Catastale Euro 95,85, piano T.

Si precisa che il diritto reale, ovverosia **proprietà superficaria**, riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello riportato nell'atto di acquisto.

Si precisa, altresì, che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Al fine della corretta individuazione degli immobili pignorati, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, che si riportano di seguito, con la evidenziazione dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate e che sono anche riportate tra gli allegati della presente relazione (**Allegato n. 1**).



Alla luce di quanto sin qui riportato, in considerazione delle caratteristiche degli immobili, al fine di assicurare una maggiore appetibilità dei beni, si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto di vendita, costituito dagli immobili di seguito descritti, facenti parte di un edificio condominiale denominato "Parco Olympus", scala A, sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Firenze n. 23.

■ **LOTTO UNICO.**

- **Immobile n. 1**, ovvero proprietà superficaria di **appartamento** ubicato al piano sesto della scala A e distinto col numero di interno 12, confinante a nord, a ovest e a sud con corte comune (sub. 1), a est con scala condominiale; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 8, p.IIIa 5484, sub. 41**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 126 mq, Rendita Catastale Euro 738,53, piano 6, interno 12, scala A.

Immobile n. 2, ovvero proprietà superficaria di **box-auto** ubicato al piano terra della scala A, confinante a nord con corte comune (sub. 1), a ovest con sub. 9, a sud con sub. 15 e a est con sub. 7; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 8, p.lla 5484, sub. 8**, cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, Rendita Catastale Euro 95,85, piano T.

È compreso un posto auto scoperto assegnato, ricadente sull'area di corte condominiale e identificato con il n. 10. Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti definite comuni dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento condominiale.

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.

Come già anticipato, l'unico lotto di vendita è costituito dalla proprietà superficaria da un appartamento, posto al piano sesto della scala A e distinto con il numero di interno 12, e

da un box-auto, ubicato al piano terra, facenti parte di un edificio condominiale denominato "Parco Olympus", scala A, sito in Santa Maria Capua Vetere alla via Firenze n. 23.

Esso è ubicato in una zona semiperiferica, non distante dal centro urbano. Nelle immediate vicinanze è possibile trovare diversi servizi, tra i quali – ad esempio – vi sono due scuole, nonché piccole attività commerciali al dettaglio di vario genere. Il fabbricato dista circa 1,3 km dal Municipio, circa 1,4 km dal Tribunale Civile, circa 1,8 km da piazza Mazzini.

L'accesso pedonale e carrabile alla corte comune è collocato su via Firenze al civico 23. Dalla corte – a sua volta – si accede alla scala condominiale e al box-auto, il quale ha accesso diretto dall'esterno.

L'edificazione del complesso condominiale, costituito da due scale, ovvero da due distinti corpi di fabbrica, risale alla prima metà degli anni 2000. La struttura portante è di tipo intelaiata in conglomerato cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è piana. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato appare dotato di tutti gli impianti, compreso l'ascensore, i quali – da una sommaria analisi visiva – appaiono funzionanti.

Nell'insieme, l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente.

Per quanto concerne **l'immobile n. 1**, esso è costituito dalla proprietà superficaria di un appartamento al piano sesto, composto da cucina, ampio soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio esterno (avente accesso da un balcone) e quattro balconi.

Gli infissi esterni sono in legno, le tapparelle avvolgibili in pvc. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato, così come il rivestimento dei bagni e della cucina. La pavimentazione dei balconi è costituita da piastrelle in gres per esterni.

Vi è impianto elettrico, TV e citofonico. Vi sono, inoltre, impianto idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo, con corpi radianti in alluminio e caldaia murale. Nel complesso, gli impianti dell'intera unità immobiliare appaiono funzionanti e in condizioni di manutenzione sufficienti.

Le finiture dell'unità immobiliare sono di livello medio-basso, mentre lo stato di manutenzione interno è da considerarsi nel complesso discreto.

RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 75/2024 R.G.E.
OMISSIS CONTRO _OMISSIS_

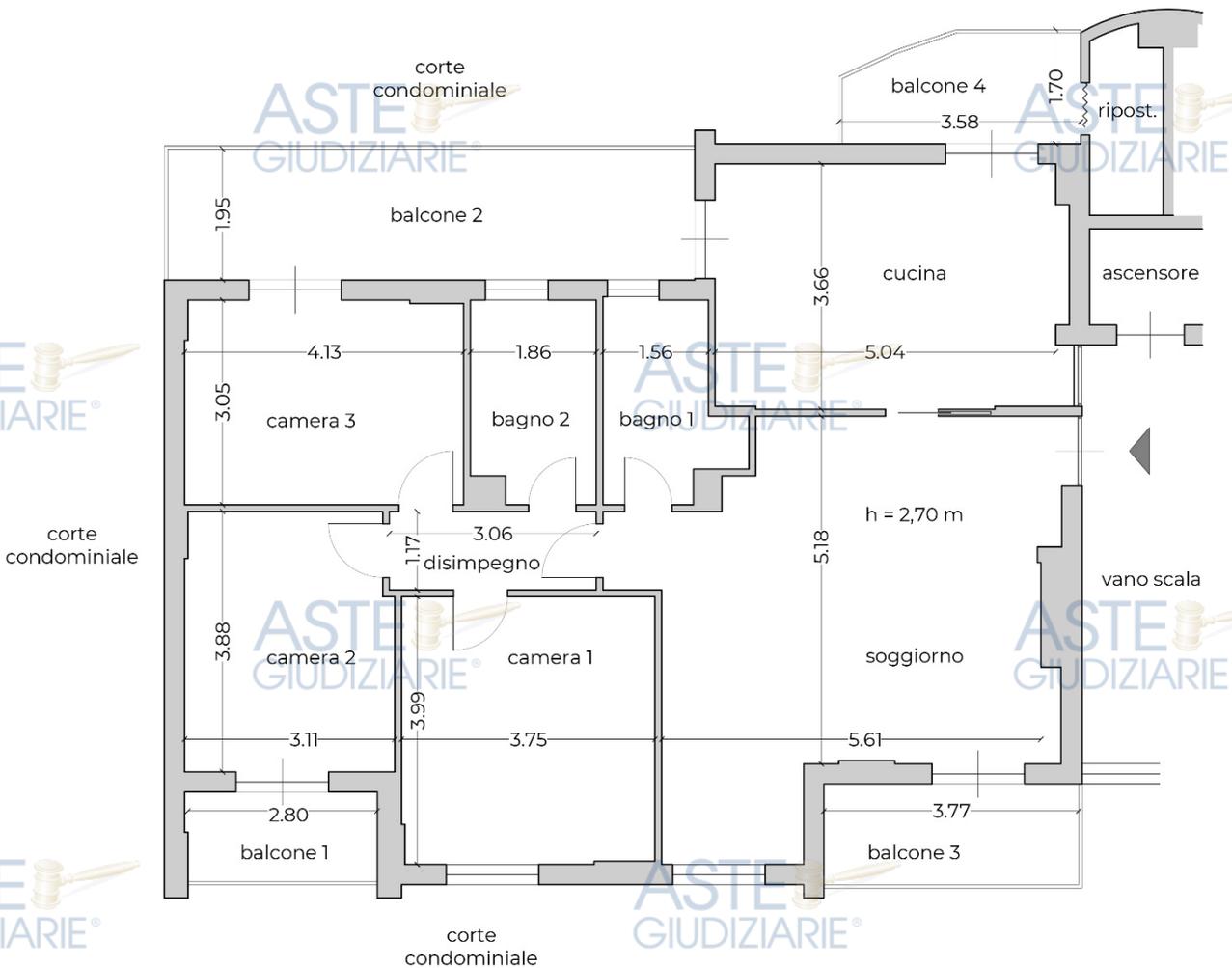
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO - PIANTA PIANO SESTO

8
Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e66554ce265e90a5b

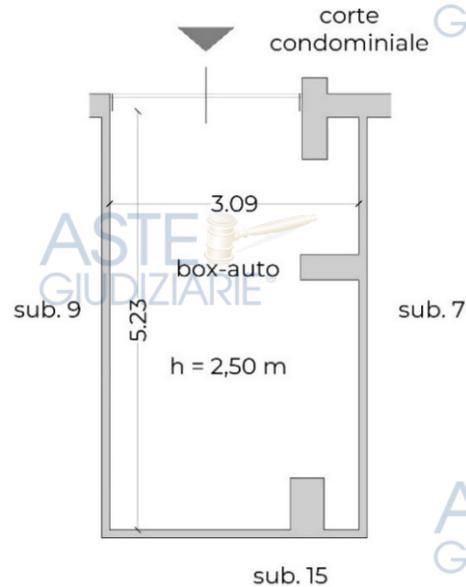
michele broccoletti architetto - via Tribunale, 8 - 81031 Aversa (CE) tel./fax 081.18757560 - info@michelebroccoletti.it

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



Per quanto concerne l'immobile n. 2, esso è costituito dalla proprietà superficaria di un box-auto, posto al piano terra. La pavimentazione è realizzata in gres. La porta è costituita da basculante in lamiera di ferro zincata, con apertura manuale. Vi è impianto elettrico.

Lo stato d'uso e manutenzione del box-auto – destinato al ricovero di una sola autovettura – può considerarsi sufficiente, anche in ragione della destinazione d'uso del locale.



BOX-AUTO - PIANTA PIANO TERRA

L'altezza utile dell'appartamento è pari a circa 2,70 m, mentre la superficie utile è pari a circa 107 mq, quella dei balconi a circa 31 mq e quella del ripostiglio esterno a circa 3 mq. L'altezza utile del box-auto è pari a 2,50 m, mentre la superficie utile è pari a circa 16 mq. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 136 mq.

Per quanto concerne l'efficienza energetica dell'appartamento, non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione di quest'ultimo è stimato in **Euro 500,00** comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievo planimetrico dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico degli immobili che costituiscono l'unico lotto di vendita (**Allegato n. 3**).

Come già rappresentato nel corpo della presente relazione, si evidenzia che la proprietà superficaria delle unità immobiliari descritte comprende:



- un posto auto scoperto assegnato, ricadente sull'area di corte condominiale e identificato con il n. 10;
- tutti i diritti proporzionali sulle parti definite comuni dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento condominiale.

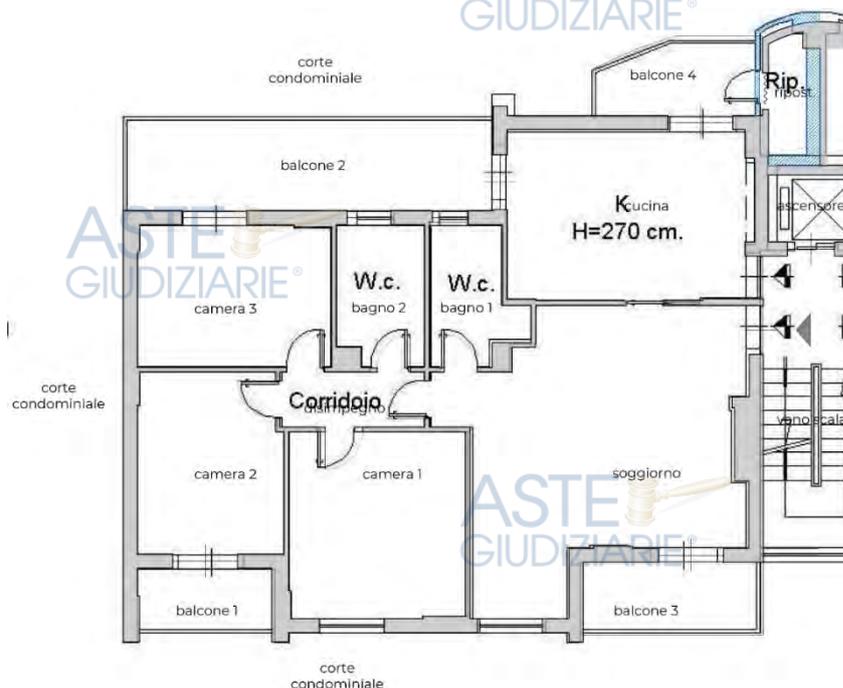
In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

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.

I beni sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, facenti parte di un edificio condominiale, denominato "Parco Olympus", scala A, sito in Santa Maria Capua Vetere alla via Firenze n. 23, di seguito riportati, sono intestati in Catasto al sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS.

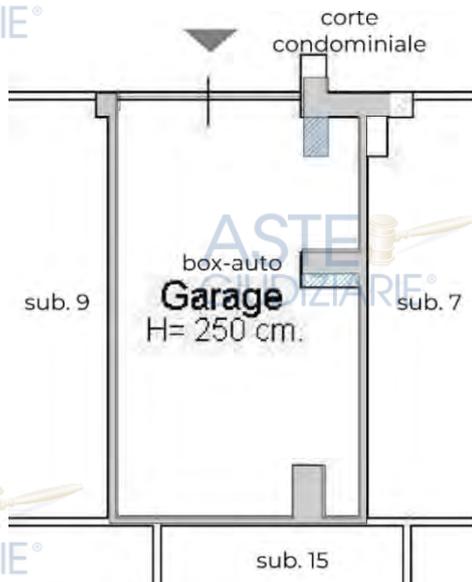
- **IMMOBILE N. 1.** Proprietà superficaria di appartamento al piano sesto della scala A, distinto con il numero di interno 12, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 8, p.IIa 5484, sub. 41**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 126 mq, Rendita Catastale Euro 738,53, piano 6, interno 12, scala A.
- **IMMOBILE N. 2.** Proprietà superficaria di box-auto ubicato al piano terra della scala A, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 8, p.IIa 5484, sub. 8**, cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, Rendita Catastale Euro 95,85, piano T.



APPARTAMENTO - PIANTA PIANO SESTO

Per quanto concerne l'appartamento al piano sesto, esso presenta uno stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo quasi del tutto conforme alla planimetria catastale, al netto di minime traslazioni delle pareti perimetrali del ripostiglio esterno e della differente posizione e dimensione di alcune finestre, come si evince dalla sovrapposizione effettuata tra rilievo dello stato di fatto e planimetria catastale.

Per quanto concerne il box-auto, anch'esso presenta una planimetria catastale con una sagoma esterna conforme e che differisce unicamente per quanto attiene la posizione e la sagoma dei pilastri e dei setti murari al suo interno. Si riporta di seguito la sovrapposizione tra planimetria catastale e stato dei luoghi rilevato.



BOX-AUTO - PIANTA PIANO TERRA

Alla luce di quanto sin qui riportato, lo scrivente ritiene che – sebbene siano riscontrate solo lievissime difformità – le planimetrie catastali delle due unità immobiliari pignorate andranno comunque aggiornate in termini di esatta rappresentazione grafica, attraverso la presentazione di procedura DOCFA.

Il costo stimato per la presentazione delle pratiche DOCFA di aggiornamento delle planimetrie catastali è pari a circa **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto.

L'edificio condominiale, di cui fanno parte gli immobili pignorati, è stato realizzato su terreno attualmente censito in Catasto Terreni al foglio 8, p.lla 5848, ente urbano della superficie di 2.884 mq, derivante dalla p.lla 5217, avente la medesima estensione, costituita in virtù del frazionamento del 09/01/2003 pratica n. 2514 (n. 52.1/2003).

Si allegano estratto di mappa, visura storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visure storiche delle unità immobiliari, planimetrie catastali, nonché elaborati grafici con sovrapposizione delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi rilevato (**Allegato n. 4**).

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: – proprietà superficaria di un **appartamento** e di un **box-auto**, entrambi facenti parte di un edificio condominiale, denominato "Parco Olympus", scala A, sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Firenze n. 23.

L'**appartamento**, distinto con il numero di interno 12, è ubicato al piano sesto ed è composto da cucina, ampio soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio esterno (avente accesso da un balcone) e quattro balconi. Esso confina a nord, a ovest e a sud con corte comune (sub. 1), a est con scala condominiale. Esso è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 8, p.lla 5484, sub. 41**, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 126 mq, Rendita Catastale Euro 738,53, piano 6, interno 12, scala A.

Il **box-auto** è ubicato al piano terra, con accesso diretto dalla corte condominiale. Esso confina a nord con corte comune (sub. 1), a ovest con sub. 9, a sud con sub. 15 e a est con sub. 7. È riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 8, p.lla 5484, sub. 8**, cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, Rendita Catastale Euro 95,85, piano T.

Nella proprietà superficaria dei beni sopra descritti è compreso un posto auto scoperto assegnato, ricadente sull'area di corte condominiale e identificato con il n. 10. Infine, sono compresi i diritti proporzionali sulle parti definite comuni dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento condominiale.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento presenta lievissime difformità rispetto alla planimetria catastale, ovvero minime traslazioni delle pareti perimetrali del ripostiglio esterno e lievi variazioni di posizione e di dimensione di alcune finestre.

Per quanto concerne il box-auto, anch'esso presenta lievissime difformità rispetto alla planimetria catastale, ovvero piccole difformità ovvero una diversa posizione e sagoma dei pilastri e dei setti murari al suo interno.

Quanto sopra riferito è riportato negli elaborati grafici, redatti dall'esperto stimatore, in cui è rappresentata la sovrapposizione tra planimetrie catastali e rilievo dello stato di fatto.

Vi è Concessione Edilizia n. 82 del 22/05/2002 e Permesso di Costruire n. 237 del 14/12/2004, quale variante in corso d'opera alla C.E. n. 82/2002, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a talune difformità di prospetto, essendo lievemente difformi la posizione e la dimensione di alcune finestre, oltre ad essere totalmente differente la posizione della finestra della camera 3 (che è collocata sul prospetto nord e non sul prospetto ovest), in ordine alla diversa sagoma dei balconi n. 3 e n. 4 e in ordine a talune difformità di distribuzione planimetrica interna, il tutto come meglio rappresentato nei grafici, redatti dall'esperto stimatore, in cui è rappresentata la sovrapposizione tra planimetrie allegate al Permesso di Costruire n. 237 del 24/12/2004 e stato di fatto.

In data 04/06/2008 con prot. n. 22049 risulta presentata richiesta di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001. Al riguardo, si rappresenta che detta istanza risulta integrata in data 13/02/2009 prot. n. 1348 (dichiarazioni del titolare e del Direttore dei Lavori), in data 02/12/2009 prot. n. 45171 (relazione sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della Legge n. 10/1991), in data 18/02/2010 prot. n. 6593 (dichiarazioni del titolare e del Direttore dei Lavori), ma il certificato di agibilità non risulta emesso.

Si precisa che le difformità urbanistico-edilizie sopra descritte non riguardano la volumetria assentita con i titoli edilizi sopra richiamati.

Si precisa, altresì, che le difformità urbanistico-edilizie rilevate dall'esperto stimatore sono da egli ritenute sanabili attraverso la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001.

L'Ufficio Tecnico ha riferito che non risultano emessi provvedimenti repressivi per opere eseguite in difformità dai titoli edilizi sopra menzionati.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari che costituiscono il lotto unico di vendita, ricade in zona omogenea C1-167 - Zona residenziale per l'edilizia economica e popolare - "Comparto SIATA" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Maria Capua Vetere.

Inoltre, si rappresenta che le unità immobiliari, che costituiscono il lotto unico di vendita, sono soggette all'applicazione del prezzo massimo di cessione, in virtù della convenzione edilizia ex art. 35 comma 12 Legge n. 865 del 22/10/1971 tra il Comune di Santa Maria Capua Vetere e la "Società Cooperativa Edilizia OMISSIS a r.l." del 01/06/1994 a rogito del notaio Mario Matano (Rep. n. 77992; Racc. n. 8925), che l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere ha determinato – con attestato rilasciato in data 07/11/2024 – in Euro/mq 1.719,50.

Infine, a titolo informativo, si precisa che un eventuale aggiudicatario – successivamente all'acquisto dei cespiti che costituiscono il lotto di vendita – potrà richiedere ed ottenere – a propria cura e spese – la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con conseguente rimozione del vincolo convenzionale, in forza della Deliberazione di Giunta Comunale n. 213 del 15/10/2024, secondo le modalità già previste nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 23/10/2019 e nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 17/07/2020, ma prendendo a riferimento i valori di mercato delle aree edificabili giusta Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 13/03/2024.

PREZZO BASE Euro 94.000,00.

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.

Si riporta di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, a ritroso, sino a coprire il ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento, per i beni immobili oggetto della presente relazione di stima.

■ In virtù di atto di assegnazione di immobili da parte di società cooperativa del 18/12/2008 a rogito del notaio Mario Matano (Rep. n. 155945; Racc. n. 20570), trascritto il 07/01/2009 ai nn. 425/343, il sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, di stato civile libero al momento della stipula, acquistava dalla società cooperativa edilizia a responsabilità limitata "OMISSIS Società Cooperativa", con sede in _OMISSIS_, alla via _OMISSIS_ _____, C.F. e P.IVA _OMISSIS_, la proprietà superficaria delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale, denominato "Parco Olympus", scala A, sito in Santa Maria Capua Vetere alla traversa di via Merano Coop. Olympus s.n.c. e precisamente:

- alloggio al piano sesto della scala A, censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 5484, sub. 41, cat. A/2, interno 12, scala A, consistenza vani 6,5;
- box-auto al piano terra censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 5484, sub. 8, cat. C/6, consistenza 16 mq.

■ Alla OMISSIS Società Cooperativa il diritto di superficie della zona di terreno ricadente nel lotto 6, Comparto SIATA del P.E.E.P., su cui è stato realizzato il comparto edilizio di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, avente un'estensione di 2.884 mq, censita al Catasto Terreni del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 8 p.lla 5217, è pervenuta in forza di convenzione del 01/06/1994 per la cessione in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 a rogito del notaio Mario Matano (Rep. n. 77992; Racc. n. 8925), trascritta il 18/06/1994 ai nn. 16860/14123 e successiva convenzione integrativa del 13/06/2003 per notaio Matano (Rep. n. 123363; Racc. n. 15131), trascritta il 14/07/2003 ai nn. 20736/15466 e nn. 20737/15467.

Si allega copia dell'atto di assegnazione del 18/12/2008 e relativa nota di trascrizione e nota di trascrizione della convenzione del 13/06/2003 (**Allegato n. 5**).

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.

A seguito degli accessi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari pignorate, e comunque sulla base delle informazioni fornite dagli addetti dell'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.

- In data 01/06/1994 veniva stipulato tra il Comune di Santa Maria Capua Vetere e la “Soc. Coop. Ed. OMISSIS a r.l.” un atto di convenzione – a rogito del notaio Mario Matano (Rep. n. 77992; Racc. n. 8925) – ai sensi della Legge n. 865/1971, trascritto in data 18/06/1994 ai nn. 16860/14123 per la cessione del diritto di superficie delle aree su cui doveva sorgere il fabbricato di cui fanno parte i cespiti pignorati.
- In data 23/04/2002 veniva sottoscritto un atto unilaterale d’obbligo edilizio, a rogito del notaio Mario Matano (Rep. n. 115253; Racc. n. 14236), al fine di imporre il vincolo di uso e destinazione del fabbricato, quale risultante dal progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Santa Maria Capua Vetere con verbale n. 1 del 17/10/2001.
- In data 22/05/2002 il Comune di Santa Maria Capua Vetere rilasciava a nome della “Soc. Coop. Ed. OMISSIS a r.l.” Concessione Edilizia n. 82 per la costruzione di n. 24 alloggi alla via Merano - zona P.E.E.P./Comparto SIATA/Lotto n. 6/Legge n. 457/1978.
- Risulta, inoltre, depositato presso l’Ufficio del Genio Civile di Caserta, in data 05/06/2002, con prot. gen. n. 8270, il progetto strutturale del predetto fabbricato.
- Successivamente, in data 13/06/2003 veniva stipulato tra il Comune di Santa Maria Capua Vetere e la “Soc. Coop. Ed. OMISSIS a r.l.” un atto integrativo di convenzione – a rogito del notaio Mario Matano (Rep. n. 123363; Racc. n. 15131) – ai sensi della Legge n. 865/1971, trascritto in data 14/07/2003 ai nn. 20736/15466 e nn. 20737/15467 anch’esso avente ad oggetto la cessione in diritto di superficie dell’area, su cui realizzare l’intervento costruttivo di edilizia economica e popolare ai sensi dell’art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, denominata comparto SIATA, di 2884 mq, distinta in lotto n. 6 della tav. 4 del piano di zona e riportata al Catasto Terreni, sez. di Santa Maria Capua Vetere, al foglio 8 p.lla 5217.
- Ancora, in data 28/11/2003, risulta acquisito al prot. gen. del Genio Civile di Caserta con il n. 732545 la variante al deposito del progetto strutturale.
- Inoltre, in data 19/10/2004 veniva sottoscritto un nuovo atto unilaterale d’obbligo edilizio, a rogito del notaio Mario Matano (Rep. n. 133810; Racc. n. 16264), al fine di imporre il vincolo di uso e destinazione del fabbricato, quale risultante dal progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Santa Maria Capua Vetere con verbale n. 3 del 22/04/2004.



- In data 14/12/2004 il Comune di Santa Maria Capua Vetere rilasciava a nome della "Soc. Coop. Ed. OMISSIS a r.l." Permesso di Costruire n. 237, in variante alla C.E. n. 82/2002.
- In data 03/05/2005 risulta acquisito al prot. gen. del Genio Civile di Caserta con il n. 379515 la relazione di collaudo delle strutture.
- In data 24/11/2005 il Comune di Santa Maria Capua Vetere rilasciava a nome della "Soc. Coop. Ed. OMISSIS a r.l." Permesso di Costruire n. 169 esclusivamente quale proroga dei termini di ultimazione dei lavori.
- In data 07/06/2007 il Comune di Santa Maria Capua Vetere rilasciava a nome della "Soc. Coop. Ed. OMISSIS a r.l." Permesso di Costruire n. 75 esclusivamente quale proroga dei termini di ultimazione dei lavori.
- In data 12/10/2007 con prot. n. 34616 la "Soc. Coop. Ed. OMISSIS a r.l." comunicava l'avvenuta ultimazione dei lavori alla data del 20/09/2007.
- In data 04/06/2008 con prot. n. 22049 risulta presentata richiesta di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001. Al riguardo, si rappresenta che detta istanza risulta integrata in data 13/02/2009 prot. n. 1348 (dichiarazioni del titolare e del Direttore dei Lavori), in data 02/12/2009 prot. n. 45171 (relazione sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della Legge n. 10/1991), in data 18/02/2010 prot. n. 6593 (dichiarazioni del titolare e del Direttore dei Lavori), ma che il certificato di agibilità non risulta emesso.

I sopra citati titoli edilizi e i relativi allegati sono riportati nell'**Allegato n. 6**.

- Passando ad esaminare la conformità urbanistico-edilizia, si rappresenta che, operando un raffronto tra i grafici allegati al titolo edilizio – ovvero Permesso di Costruire n. 237 del 14/12/2004, in variante alla C.E. n. 82/2002 – e il rilievo dello stato di fatto, l'intero edificio appare in linea con il titolo edilizio rilasciato, in termini di sagoma e di volumetria, mentre emergono altre difformità, meno rilevanti, ma comunque da evidenziare, sia per l'appartamento al piano sesto, che per il box-auto al piano terra.

Infatti, per l'appartamento al piano sesto, si evidenziano talune difformità di prospetto, essendo lievemente difformi la posizione e la dimensione di alcune finestre, oltre ad essere totalmente differente la posizione della finestra della camera 3 (che è collocata sul prospetto nord e non sul prospetto ovest), una diversa sagoma dei balconi n. 3 e n. 4 e talune difformità di distribuzione planimetrica interna.

Si ribadisce che le difformità urbanistico-edilizie sopra descritte non riguardano la volumetria assentita con i titoli edilizi sopra richiamati.

- Si precisa, altresì, che le difformità urbanistico-edilizie rilevate dall'esperto stimatore sono da egli ritenute sanabili attraverso la presentazione di una istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001. I costi necessari ad ottenere il sopra citato titolo edilizio in sanatoria sono stimati approssimativamente in **Euro 7.500,00** circa per sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, nonché compensi professionali – comprensivi di IVA e cassa previdenziale – per redazione della pratica edilizia, completa di elaborati grafici. Gli elaborati grafici redatti dall'esperto stimatore, in cui è riportata la sovrapposizione tra i grafici allegati al Permesso di Costruire e il rilievo dello stato di fatto, sono riportati nell'**Allegato n. 7**.

- L'Ufficio Tecnico ha riferito che non risultano emessi provvedimenti repressivi per opere eseguite in difformità dai titoli edilizi sopra menzionati.

- Appare, inoltre, opportuno evidenziare che la convenzione edilizia stipulata in data 01/06/1994 ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 ha comportato a carico della società cooperativa costruttrice, che ha richiesto il rilascio della Concessione Edilizia, poi oggetto di Permesso di Costruire in variante, di alienare gli immobili realizzati tenuto conto del **prezzo massimo di cessione** previsto in convenzione.

Tale vincolo è destinato a connotare l'immobile **anche in tutti i successivi passaggi di proprietà**.

Per tale ragione, lo scrivente esperto stimatore ha provveduto a richiedere il rilascio della certificazione del prezzo massimo di cessione attualizzato per i cespiti oggetto dell'odierna esecuzione. Pertanto, in data 07/11/2024 con prot. n. 57737 il Comune di Santa Maria Capua Vetere ha rilasciato attestazione del prezzo massimo di cessione dell'alloggio al mq, che si riporta nell'**Allegato n. 8** della presente relazione di stima. Dall'attestazione di cui sopra si legge che l'Ufficio Tecnico ha determinato detto prezzo massimo di cessione in Euro/mq 1.719,50.

- Si rappresenta, infine, che il fabbricato ricade in zona omogenea C1-167 - Zona residenziale per l'edilizia economica e popolare - "Comparto SIATA" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Maria Capua Vetere. Nell'**Allegato n. 9** si riporta estratto del P.R.G. vigente, con le relative norme tecniche di attuazione.

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.).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 28/07/2022 – insieme con il custode giudiziario, avv. Giorgia Viola – lo scrivente ha accertato che gli immobili pignorati risultano occupati da un soggetto terzo, il quale ha dichiarato di occupare l'immobile sin dal 2012 in forza di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – da ultimo – in data 21/07/2021 al n. 8973 serie 3T. Allo stato, dunque, il titolo di occupazione sembrerebbe opponibile alla odierna procedura esecutiva immobiliare, essendosi rinnovato in data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, sino al 2025.

Per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda alla relazione del custode giudiziario.

Pertanto, in ossequio al mandato conferito e alle disposizioni contenute nel verbale di giuramento, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la verifica della congruità del canone di locazione pattuito in contratto, rispetto ai valori di locazione di mercato.

Il valore unitario è ottenuto dai più recenti valori di locazione di mercato nella zona di riferimento per immobili simili a quelli oggetto di esecuzione. I dati riportati sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al primo semestre 2024.

RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 75/2024 R.G.E.
OMISSIS CONTRO _OMISSIS_

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Santa Maria Capua Vetere	D3/Periferica/oltre linea ferroviaria, anfiteatro, via Sturzo e via Kennedy	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di locazione (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,3	3,1

Utilizzando il valore medio di locazione per l'area, moltiplicato per la superficie commerciale, otterremo quale **canone di locazione di mercato**:

$$2,7 \text{ Euro/mq} \times 136 \text{ mq} = 367,20 \text{ Euro/mese}$$

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene che il canone di locazione previsto da contratto debba considerarsi in linea con i valori di locazione correnti e comunque non inferiore ad 1/3 rispetto a detti valori di locazione di mercato.

Canone pattuito: **300,00 Euro/mese** > $1/3 \times 367,20 \text{ Euro/mese}$.

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

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

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

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

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso dei beni, ad esclusione delle convenzioni edilizie già riportate in risposta al quesito sub 6), con riguardo sia al vincolo di uso e destinazione del fabbricato, previsto dall'atto unilaterale d'obbligo edilizio del 23/04/2002, a rogito del notaio Matano (Rep. n. 115253; Racc. n. 14236) e successivo atto unilaterale d'obbligo edilizio del 19/10/2004, anch'esso a rogito del notaio Mario Matano (Rep. n. 133810; Racc. n. 16264), sia al prezzo massimo di cessione di cui all'atto di convenzione del 01/06/1994 ai sensi della Legge n. 865/1971 a rogito del notaio Mario Matano (Rep. n. 77992; Racc. n. 8925), trascritto in data 18/06/1994 ai nn. 16860/14123, e successivo atto integrativo di convenzione – a rogito del notaio Matano (Rep. n. 123363; Racc. n. 15131), trascritto in data 14/07/2003 ai nn. 20736/15466 e nn. 20737/15467. Si precisa, inoltre, che l'Ufficio Tecnico ha riferito che i beni pignorati non sono sottoposti a vincoli di tutela artistici, architettonici, paesistici, né vincoli di altra natura.

Tuttavia, ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica delle Province di Napoli e Caserta, di cui al punto 1) delle "Norme Generali del Decreto di Approvazione del P.R.G. n. 8926 del 22/10/1983 dell'Assessore Regionale all'Urbanistica della Regione Campania, che confermano la normativa precedente, ogni intervento edilizio è assoggettato a preventivo parere favorevole della Stessa Soprintendenza

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare – è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento, di cui alla presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- Iscrizione contro nn. 46819/10191 del 03/11/2009. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2009 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 98086; Racc. n. 58624).

Soggetti a favore: _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

- Immobili:
1. Proprietà superficiaria, Catasto Fabbricati, Comune di Santa Maria Capua Vetere, foglio 8, p.lla 5848, sub. 41, cat. A/2.
 2. Proprietà superficiaria, Catasto Fabbricati, Comune di Santa Maria Capua Vetere, foglio 8, p.lla 5848, sub. 8, C/6.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro nn. 15768/12927 del 19/04/2024, verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, notificato in data 22/03/2024.

Soggetti a favore: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

- Immobili:
1. Proprietà superficiaria, Catasto Fabbricati, Comune di Santa Maria Capua Vetere, foglio 8, p.lla 5848, sub. 41, cat. A/2.
 2. Proprietà superficiaria, Catasto Fabbricati, Comune di Santa Maria Capua Vetere, foglio 8, p.lla 5848, sub. 8, C/6.

Si allega elenco sintetico delle formalità in capo al debitore esecutato e relativo ai cespiti pignorati (**Allegato n. 10**).

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come precisato in risposta al quesito sub 6), sono state riscontrate lievi difformità urbanistico-edilizie, per sanare le quali l'esperto stimatore ritiene sia necessario presentare un'istanza di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria (accertamento di conformità) ai

sensi dell'art. 36bis del DP.R. 380/2001, i cui costi sono stimati forfettariamente in **Euro 7.500,00** comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo e compensi professionali, comprensivi di IVA e cassa previdenziale.

Difformità catastali.

Come precisato in risposta al quesito sub 3), sono state riscontrate lievi difformità catastali, in ragione delle quali, si ravvisa la necessità di effettuare l'aggiornamento delle planimetrie attraverso la presentazione di procedura DOCFA. Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

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.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere, è emerso che il terreno su cui insiste il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è di proprietà del Comune di Santa Maria Capua Vetere, il quale ne ha ceduto la proprietà superficaria alla società cooperativa edilizia che ha curato la costruzione dell'edificio.

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.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate non insiste su terreni gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

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

A seguito di formale richiesta di informazioni inoltrata dallo scrivente all'amministratore pro-tempore del condominio "Parco Olympus", di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione, lo stesso ha trasmesso a mezzo e-mail del 11/11/2024 le seguenti informazioni:

- l'importo annuo delle **spese condominiali ordinarie** è pari a **Euro 720,00**, ovverosia Euro 60,00 al mese;
- non risultano esservi spese ordinarie pendenti;
- risultano esservi **spese straordinarie scadute e non pagate per Euro 542,36**.

Si allegano comunicazione trasmessa dall'amministratore pro-tempore del condominio denominato "Parco Olympus" (**Allegato n. 11**) e copia del Regolamento di Condominio corredato di tabelle millesimali (**Allegato n. 12**).

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.

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato dei beni è quello del confronto di mercato (**Market Approach**). Il valore di mercato viene calcolato come segue:

$$\text{Val. Merc.} = \text{S.C. (superficie commerciale in mq)} \times \text{Val. Unit. (in €/mq)}.$$

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;
 - balconi, terrazzi e similari. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, essa sarà computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quelli da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al primo semestre 2024, calcolato sulla base dei dati riportati di seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Santa Maria Capua Vetere	D3/Periferica/oltre linea ferroviaria, anfiteatro, via Sturzo e via Kennedy	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1050

Inoltre, si riportano i valori restituiti dal sito di settore www.borsinoimmobiliare.it, calcolati sulla base delle caratteristiche fisiche e di posizione dell'immobile.

Provincia	Comune	indirizzo	Destinazione
Caserta	Santa Maria Capua Vetere	oltre linea ferroviaria, anfiteatro, via Sturzo e via Kennedy	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Discreto	576	917

Si consideri che per immobili della stessa tipologia, le agenzie di intermediazione immobiliare, operanti nell'area di riferimento, forniscono i seguenti valori unitari.

Agenzia Immobiliare	Tipologia	Valore di mercato	Superficie	Valore unitario
RStimmobiliare Caserta	Appart. ristr. 5° piano via Firenze	Euro 145.000	141 mq	1.028,37 €/mq
Capital House Curti	Appart. 3° piano via Capitano	Euro 129.000	122 mq	1.057,38 €/mq

Alla luce di quanto sin qui riportato, in considerazione delle caratteristiche dell'unico lotto di vendita, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi forniti dall'OMI e dal sito www.borsinoimmobiliare.it – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati restituiti dalle agenzie immobiliari operanti nell'area, nonché dai siti di settore – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60. In tal modo otterremo:

$$835,75 \text{ €/mq} \times 0,40 + 1.042,88 \text{ €/mq} \times 0,60 = 960,03 \text{ €/mq}$$

arrotondabili a **960,00 €/mq**.

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

UNICO LOTTO IN VENDITA - Proprietà superficiale di appartamento al piano sesto e box-auto al piano terra.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)	S.N.R. (25%)	S.N.R. (10%)
Appartamento P.6				
soggiorno	36,92			
cucina	22,08			
bagno 1	6,06			
disimpegno	4,01			
bagno 2	6,66			
camera 1	17,21			
camera 2	14,20			
camera 3	15,03			
ripostiglio esterno			3,84	
balcone 1		4,62		
balcone 2		16,08		
balcone 3		4,30		1,83
balcone 4				5,78
box-auto P.T.			17,48	
TOTALE	122,17	7,50	5,33	0,76

TOTALE S.C. = 122,17 mq + 7,50 mq + 5,33 mq + 0,76 mq = 135,76 mq arrotondabili a 136 mq

Valore di mercato della **proprietà superficiale del Lotto Unico**, ossia **appartamento al piano sesto e box-auto al piano terra**:

$$136,00 \text{ mq} \times 960,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 130.560,00.$$

RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 75/2024 R.G.E.
OMISSIS CONTRO _OMISSIS_

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica:	Euro	500,00;
- spese aggiornamento catastale:	Euro	1.000,00;
- spese per la sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie	Euro	7.500,00;

TOTALE Euro **9.000,00.**

Così avremo che il valore di mercato della **proprietà superficiaria del Lotto Unico**, sarà dato da:

Euro 130.560,00 - Euro 9.000,00 = **Euro 121.560,00.**

Si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versano gli immobili. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno – nel caso di specie – tenendo conto della tipologia ed ubicazione degli immobili, nonché dello stato d'uso e manutenzione e del livello delle finiture, considerare i coefficienti di differenziazione di seguito descritti.

Innanzitutto, si terrà conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, tenuto anche conto della circostanza che, dopo l'edificazione, l'appartamento non ha subito sostanziali interventi di manutenzione straordinaria. In ragione di ciò, si applicherà una riduzione sul prezzo di vendita del **5%**.

In secondo luogo appare necessario evidenziare ancora una volta – anche in fase di stima – che il diritto reale posto in vendita non è la piena proprietà, bensì la **proprietà superficiaria**. Sulla base delle disposizioni legislative attualmente vigenti e della Deliberazione di Giunta Comunale n. 213 del 15/10/2024, come già rappresentato nel corpo della presente relazione, tale diritto di superficie potrà essere trasformato in diritto di piena proprietà da un eventuale aggiudicatario, dopo aver acquisito la proprietà superficiaria, **a propria cura e spese**. In considerazione di tale condizione peculiare, lo scrivente esperto stimatore, ritiene congrua una decurtazione del **10%** del valore dei beni, tenuto conto che tutte le quotazioni utilizzate per la stima si riferiscono a immobili in piena proprietà.



Inoltre, si terrà conto – secondo quanto disposto dal G.E. – delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria degli immobili rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del **10%** del valore degli immobili.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- epoca di costruzione e stato di manutenzione 0,95
- ribasso per proprietà superficiale in luogo della piena proprietà 0,90
- ribasso per vendita giudiziaria 0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO (0,95 x 0,90 x 0,90) = **0,7695**

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO UNICO posto in vendita è pari a:

Euro 121.560,00 x 0,7695 = Euro 93.540,42 arrotondabili a Euro 94.000,00

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 94.000,00.

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.

I beni immobili oggetto di stima non sono costituiti da 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**.*

Il debitore esecutato, sig. **_OMISSIS_**, nato a **_OMISSIS_** il **_OMISSIS_**, è residente

alla via _OMISSIS_ dal _OMISSIS_, e – dunque – in luogo diverso da quello dei beni pignorati, come risulta dal certificato di residenza storico allegato.

Inoltre, come si evince dal certificato anagrafico di stato civile, anch'esso allegato, il sig. _OMISSIS_ è di stato libero.

Si allegano certificato di residenza storico e certificato anagrafico di stato civile del debitore (**Allegato n. 13**).

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti



INDICE

1. <i>PREMESSA</i>	2
2. <i>RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.</i>	2
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	2
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	10
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	13
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	13
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	18
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	19
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	24
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	28
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	28
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	29
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	29
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	32
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.....	34

