

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

ORGANA SPV S.r.l.

contro

OMISSIS

R.G. Esec. N. 19/2023

Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Elmelinda MERCURIO

Esperto Stimatore: XXXXX OMISSIS

Custode Giudiziario: Dr.ssa OMISSIS

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento e un box auto ubicati nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) all'interno del complesso edilizio costituito da un fabbricato per civile abitazione denominato "Condominio Guendalina Lotto 7" Vicolo Primo Mastantuono n. 19.

L'appartamento posto al *piano secondo, interno 6, scala C*, è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, un vano pluriuso, quattro balconi di cui due ubicati sul lato Nord, uno sul lato Sud ed uno sul lato Est; il tutto per una superficie utile residenziale di m² 94,07 e una superficie utile non residenziale costituita dai quattro balconi di m² 19,33.

Il box auto ubicato al piano seminterrato, è composto da un unico vano di superficie utile non residenziale pari a m² 18,13.

L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria C.V. al **fgl. 7, p.lla 5152, sub 44 Via Mastrantuono SNC piano secondo scala C interno 6, categoria A/2, cl. 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 116 escluse aree scoperte mq. 110, rendita € 624,91**; confina a nord con area condominiale, a sud con area condominiale e appartamento Sub 58 della scala "D", ad est con vano scala "C" e appartamento Sub 43 stessa scala "C", ad ovest con area condominiale.

Il box auto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria C.V. (CE) al **fgl. 7, p.lla 5152, sub 98, Via Mastrantuono SNC piano S1, categoria C/6, cl. 6, consistenza 20 m², superficie catastale 20 m², rendita € 81,81**; confina a nord con area di manovra, a sud con locali garages Sub. 106 e 114, ad est locale garage Sub 97, ad ovest con locale garage Sub 99.

Tecnico incaricato: XXXXX OMISSIS

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Caserta al N. XXXX

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di NAPOLI NORD (CE) al N. XXXX categoria 2^a

C.F. XXXX – Partita Iva XXXX

con studio in XXXX Via XXXX

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



SOMMARIO



1. PREMESSA.....	
2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....	
3. PARTE II - RISPOSTA AI QUESITI.....	
1. Controllo preliminare.....	
2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento.....	
3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico.....	
4. Identificazione catastale del Lotto Unico.....	
5. Ricostruzione passaggi di proprietà.....	
6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica.....	
7. Verifica dello stato di possesso.....	
8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni immobili.....	
9. Verifica aree demaniali.....	
10. Verifica censo livello o uso civico.....	
11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso.....	
12. Valutazione dei beni staggiti.....	
13. Verifica quota indivisa.....	
14. Stato civile dell'esecutato.....	
4. PARTE II – CONCLUSIONI.....	



1. PREMESSA

Il sottoscritto geometra OMISSIS, con studio in XXXX (CE) alla Via XXXX, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Caserta al n° XXX, con provvedimento del 07/08/2023 veniva nominato Esperto Stimatore di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. nel procedimento di esecuzione forzata R.G. Esec. n. 19/2023 promosso dal **ORGANA SPV S.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1, rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS con studio in Caserta alla XXXXX n. 65, presso il quale l'istante è elettivamente domiciliata, in danno della sig.ra OMISSIS, nata a Napoli il XXXXX.

La comunicazione della nomina da parte del G.E. è stata inviata dalla cancelleria allo scrivente in data 21/09/2023, in quanto, per mero errore materiale, la stessa comunicazione è stata inviata precedentemente all'indirizzo PEC di altro esperto stimatore che risulta omonimo dello scrivente. Ed infatti in data 21/09/2023 la cancelleria ha provveduto alla revoca dell'incarico all'architetto OMISSIS e all'invio in pari data del provvedimento di nomina al sottoscritto geometra OMISSIS con la seguente dicitura riportata nell'annotazione della PEC: "IL G.E. HA NOMINATO IL GEOMETRA MARINIELLO PASQUALE E NON L'ARCH. MARINIELLO PASQUALE".

In data 22/09/2023 lo scrivente ha provveduto alla sottoscrizione telematica del *Modulo di Accettazione dell'Incarico* ricevendo i quesiti formulati nella *SEZIONE A - CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE*.

Dalle verifiche effettuate presso gli immobili staggiti, e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, stato di conservazione e caratteristiche dei beni in esame, ricerca e valutazione del più probabile prezzo di mercato, e quant'altro necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha redatto la presente relazione, articolata come descritto nel sommario che precede.

2. PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In via preliminare, lo scrivente ausiliario ha provveduto ad acquisire le prime informazioni sul compendio pignorato mediante la consultazione del fascicolo di causa, nonché della documentazione ipotecaria catastale, per poi verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente, ex art.567 c.p.c.

Le operazioni di primo accesso si sono svolte in data 13/10/2023, previo avviso all'esecutata da parte del custode giudiziario dott.ssa OMISSIS, la quale, a mezzo racc. A/R, invitava

formalmente la parte eseguita a rendersi disponibile ed essere presente al fine di effettuare l'accesso agli immobili staggiati.

Il giorno stabilito l'esperto stimatore in uno con il custode giudiziario, si è recato presso il Comune di Santa Maria Capua Vetere e precisamente al Vicolo Primo Mastantuono n. 19 dove all'interno del fabbricato denominato *Condominio Guendalina Lotto 7* sono ubicati i cespiti oggetto di pignoramento.

Ivi giunti, gli ausiliari hanno rinvenuto la presenza della sig.ra OMISSIS, la quale, con atteggiamento collaborativo, ha permesso l'accesso all'interno dell'appartamento e del box auto onde eseguire le specifiche operazioni peritali.

Dalla verifica effettuata si è rilevato che sia l'appartamento che il box auto risultavano liberi da persone e cose, ad eccezione di alcuni beni mobili di scarso valore presenti all'interno del box auto.

Durante l'accesso lo scrivente ha provveduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e del box auto.

Tutte le operazioni di sopralluogo sono state riportate nel verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario, mentre, il rilievo fotografico e la restituzione grafica del rilievo metrico, sono stati allegati al presente elaborato peritale e ne costituiscono parte integrante.

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizi Catastali – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- Comune di Santa Maria C.V. (CE) – Settore Tecnico – Pianificazione e Lavori Pubblici.
- Comune di Napoli e di San Giorgio a Cremano (NA) – Ufficio Anagrafe/Stato Civile.
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

3. PARTE II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;*
oppure:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.*

*Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

Con riferimento alla documentazione presente agli atti del giudizio, ex art. 567 c.p.c., la verifica preliminare a cura dell'esperto ha evidenziato quanto segue:

- La presente procedura esecutiva risulta incardinata dalla società Organa SPV S.r.l., in quanto, con atto per notaio Remo Maria Morone del 10/10/2018, rep. 7660 racc. 3703, Banco di Napoli S.p.A. è stato incorporato in Intesa Sanpaolo S.p.A.

In forza di un contratto di cessione di crediti (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale (Parte II) n. 45 del 19 aprile 2022) ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7.1 della legge 130/1999, Intesa Sanpaolo S.p.A. ha ceduto pro soluto a **Organa SPV S.r.l.** un portafoglio di crediti, tra cui quelli vantati da Banco di Napoli S.p.A. (e poi da Intesa Sanpaolo S.p.A. per effetto della fusione per incorporazione) nei confronti di OMISSIS e OMISSIS, di cui al contratto di mutuo del 25/5/2011 per notaio Cioffi, rep. 41528, racc. 17510.

Pertanto, il creditore procedente è la società **Organa SPV S.r.l.** con sede legale in Conegliano (TV) via Vittorio Alfieri n. 1, la quale, con atto per notaio Francesco

Simoncini rep. 33134, racc. 22224 del 20 aprile 2022, ha conferito procura a Intrum Italy S.p.A. per la gestione e il recupero dei crediti.

- L'atto di pignoramento risulta iscritto a ruolo in data 19/01/2023, notificato alla debitrice sig.ra OMISSIS in data 27/12/2023, trascritto con nota n. 50 del 03/02/2023 - R.G. n. 4711 - R.P. n. 3636 - presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV.

Il pignoramento scaturisce dall'atto di precetto notificato a mezzo posta in data 07/12/2022, con il quale veniva ingiunto di pagare la somma di € 161.765,13 oltre interessi e spese successive, a fronte del titolo esecutivo posseduto e costituito dall'atto per notaio Concetta Palermi di Santa Maria C.V. del 7/6/2007, rep. 226041, racc. 22771, con il quale Meliorbanca S.p.A. ha concesso mutuo fondiario di € 180.000,00 ai sig.ri OMISSIS, nato a Napoli il 16/09/1962, e OMISSIS, nata a Napoli il XXXXX.

A garanzia del pieno e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dal suddetto contratto di mutuo, è stata concessa ipoteca iscritta in data 18/6/2007 ai nn. 37824/13170 presso l'Ufficio provinciale di Santa Maria C.V., per l'importo di € 360.000,00, gravante sui seguenti beni immobili di proprietà della sig.ra OMISSIS, siti in Santa Maria C.V. (CE) alla via Mastrantuono snc facenti parte del *Condominio Guendalina lotto n. 7* e precisamente:

- porzione immobiliare al piano secondo, in Catasto fabbricati al foglio 7, particella 5152, sub. 44. cat. A/2, cl. 3. vani 5,5. r.c. euro 624,91;
- porzione immobiliare al piano seminterrato, in Catasto fabbricati al foglio 7, particella 5152, sub. 98. cat. C/6, cl. 6, consistenza mq 16, r.c. euro 81,81;

Con atto per notar Giuseppe Cioffi di Acerra del 25/05/2011, rep. 41528, racc. 17510, registrato all'Agenzia delle Entrate di Casoria il 27/05/2011 al n. 2324, rilasciato in seconda copia esecutiva il 27/10/2022, il Banco di Napoli S.p.A. ha concesso mutuo di € 175.880,90 ai coniugi OMISSIS e Moschella Raffaella, al fine di rimborsare anticipatamente il mutuo originario concesso da Meliorbanca.

L'erogazione del mutuo è avvenuta contestualmente alla stipula di detto contratto, e il Banco di Napoli si è surrogato nell'ipoteca sugli immobili di proprietà della sig.ra Moschella. Detta surroga è stata trascritta in data 29/06/2011 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Caserta ai nn. 3942/3960;

- L'istanza di vendita risulta depositata in data 02/02/2023.
- La certificazione notarile sostitutiva a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, è stata depositata in data 17/02/2023.

Come già relazionato nel *Modulo per controllo documentazione per l'esperto* depositato in atti il 18/10/2023, nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente, viene riportato quale atto ante ventennio l'atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Cinotti Nicola stipulato il 24/06/1992 rep. 53876 e trascritto il 30/06/1992 al n. 16028 di formalità.

Dalla verifica degli atti di provenienza effettuata dallo scrivente (*cf. allegato n. 6*) è emerso che **la formalità n. 16028 riportata nella certificazione notarile quale atto ante ventennio, non riguarda un atto di compravendita del 24/06/1992 rep. 53876 a rogito del Notaio Cinotti Nicola**, ma bensì, detta nota di trascrizione, presentata il 13/07/1992 e non il 24/06/1992 come riportato nella certificazione notarile, **riguarda l'atto di accettazione di eredità del 24/06/1992 Rep. n. 53876 a firma del Dott. Cinotti Nicola Notaio in Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta-Santa Maria C.V. il 13/07/1992 Reg. Gen. N. 19174 – Reg. Part. N. 16028, a favore di OMISSIS, nato a Santa Maria C.V. il XXXXX, contro OMISSIS nata a Santa Maria C.V. il OMISSIS e deceduta in Roma il OMISSIS (*cf. allegato n. 6 nota di trascrizione R.G. n. 19714 R.P. 16028 del 13/07/1992*).**

Pertanto, dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, è emerso che **il primo atto ante ventennio non è quello riportato nella certificazione notarile depositata in atti, ma bensì, è costituito dall'atto di compravendita del 11/02/1995 Rep. n. 65685 – Racc. n. 5582 a rogito del Notaio Dott. Palermi Concetta (*cf. allegato n. 6*), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta-Santa Maria C.V. il 21/02/1995 Reg. Part. N. 3306**, con il quale il sig. OMISSIS, nato a Santa Maria C.V. il XXXXX, vende a OMISSIS la particella di terreno in località Mastrantuono della estensione catastale di Ha 2.94.50, riportata nel N.C.T. di detto Comune alla Partita 5398, foglio 7 infra la maggiore consistenza delle particelle 584 di Ha. 7.93.60 e 88 di are 44.10, nel mentre in virtù del tipo di frazionamento protocollo n. 1948 approvato dall'UTE di Caserta in data 30.12.1994, detta zona di terreno è individuata al foglio 7, p.lla 5006 (ex 584/b) Ha. 2.91.95 e p.lla 5002 (ex 88/b) di are 2.55.

Detta particella 5006 proviene dal frazionamento della p.lla 584 di superficie mq. 79.360 e quest'ultima proviene per frazionamento dalla particella madre riportata all'impianto meccanografico del 26/03/1985 quale p.lla 85 di mq. 125.420.
La stessa p.lla 5006, successivamente all'acquisto da parte della OMISSIS è stata frazionata dapprima in p.lla 5045 di mq. 4.293 e poi in p.lla 5152 di mq. 3.996; su

quest'ultima è stato edificato il complesso edilizio nel quale sono ubicati gli immobili staggiti.

A seguito del deposito del *Modulo per controllo documentazione per l'esperto* con il quale lo scrivente ausiliario riportava all'attenzione del G.E. quanto riscontrato dalla verifica della documentazione depositata dal creditore procedente, ex art. 567 c.p.c., il G.E. in data 20/10/2023 disponeva che ***“gli ausiliari chiariscano: a) se vi è continuità nelle trascrizioni; b) se il creditore ha indicato il primo atto fuori ventennio (anche se detto atto dovesse essere quello del 1995);”***.

A tale riguardo, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E., chiarisce in questa sede che dalle verifiche effettuate è emerso che:

a) vi è continuità nelle trascrizioni.

b) il creditore procedente con l'atto del 1992 ha comunque indicato un atto fuori ventennio anche se, come già relazionato, la formalità n. 16028 (atto del 24/06/1992 rep. 53876 a rogito del Notaio Cinotti Nicola) riportata nella certificazione notarile quale atto ante ventennio, riguarda un atto di accettazione di eredità e non compravendita come erroneamente riportato nella certificazione notarile.

Si chiarisce che dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e risalendo a ritroso, al primo atto trascritto in data antecedente di venti anni, **il primo atto è costituito dall'atto di compravendita del 11/02/1995 Rep. n. 65685 – Racc. n. 5582: lo stesso basta a ricoprire il ventennio ed è di natura inter vivos a carattere traslativo.**

- Sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione sono coerenti nell'identificazione catastale dei beni immobili sottoposti a pignoramento.
- Non risultano depositati atti di intervento da parte di creditori con o senza titolo esecutivo.
- Non risulta depositato dal creditore procedente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei coniugi OMISSIS e OMISSIS. A tale riguardo ed in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel quesito n. 14 del presente elaborato peritale, lo scrivente ha provveduto ad acquisire tale documentazione; il tutto come meglio e più ampiamente relazionato in risposta al suddetto quesito n. 14.
- Non risultano atti di intervento di creditori con o senza titolo esecutivo.
- Non risultano creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., nonché comproprietari non pignorati ex art. 599 c.p.c.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beni immobili pignorati:

I beni immobili staggiti, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, sono costituiti da un appartamento e un box auto siti nel comune di Santa Maria C.V. (CE) e ubicati all'interno del complesso edilizio costituito da un fabbricato per civile abitazione denominato "Condominio Guendalina Lotto 7" Vicolo Primo Mastantuono n. 19.

I diritti reali pignorati, corrispondono a quanto nella titolarità della debitrice/esecutata sig.ra OMISSIS per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, pervenuti per atto di compravendita a firma del Notaio Concetta PALERMITI, rogato in data 07/06/2007 Rep. n. 226040 - Racc. n. 22770 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 18/07/2007 R.P. n. 18988, con il quale i coniugi in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS, nato Roma il 3 dicembre 1973, e OMISSIS, nata a Curti (CE) il 13 giugno 1968, vendono a OMISSIS, nata a Napoli il 19 luglio 1970, coniugata in regime di separazione dei beni, gli immobili staggiti.

Identificativi catastali

Dalle visure catastali aggiornate (*cf. allegato n. 4*), risulta che il compendio staggito è attualmente censito in banca dati del Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi e consistenza catastale:

A.	Unità Immobiliare Urbana
Dati Catastali	Comune di Santa Maria Capua Vetere (Codice: I234) Foglio 7, p.lla 5152, sub 44, Via Mastrantuono SNC piano secondo scala C interno 6, cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 116 escluso aree scoperte mq. 110, rendita € 624,91.
Diritti e oneri reali	OMISSIS, nata a Napoli il XXXXX; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
B.	Unità Immobiliare Urbana
Dati Catastali	Comune di Santa Maria Capua Vetere (Codice: I234) Foglio 7, p.lla 5152, sub 98, Via Mastrantuono SNC piano S1, cat. C/6, cl. 6, superficie catastale mq. 20, rendita € 81,81.
Diritti e oneri reali	OMISSIS, nata a Napoli il XXXXX; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dalle verifiche effettuate si evince che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in catasto fabbricati, ed inoltre si riscontra la conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali attualmente riportate in banca dati del Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda l'individuazione della particella che identifica il lotto di terreno su cui è stato edificato l'edificio che contiene gli immobili pignorati, dall'allegata visura catastale ai terreni e dall'estratto di mappa, si rileva che sussiste *allineamento* tra C.T. e N.C.E.U.; in particolare, l'immobile risulta edificato sul lotto distinto in Catasto Terreni al **foglio 7 p.lla 5152 qualità ente urbano superficie mq 3.996**.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili staggiti, si riporta di eseguito, ed in allegato alla relazione di stima (*cf. allegato n. 3*), il riscontro effettuato tra le foto satellitari reperite sul sito web di *Google Maps*, e l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*, dalla quale si evince che la forma geometrica dell'intera particella 5152 del foglio 7 di Santa Maria C.V., corrisponde all'area di sedime del fabbricato ubicato in Santa Maria C.V. edificato sul Lotto 7 del Piano di Zona C2167 – 2° Comparto Mastrantuono -Località Camelo.



Figura 1 – Foto Google Maps – Santa Maria C.V. (CE) Vicolo Mastrantuono “Condominio Guendalina Lotto 7”

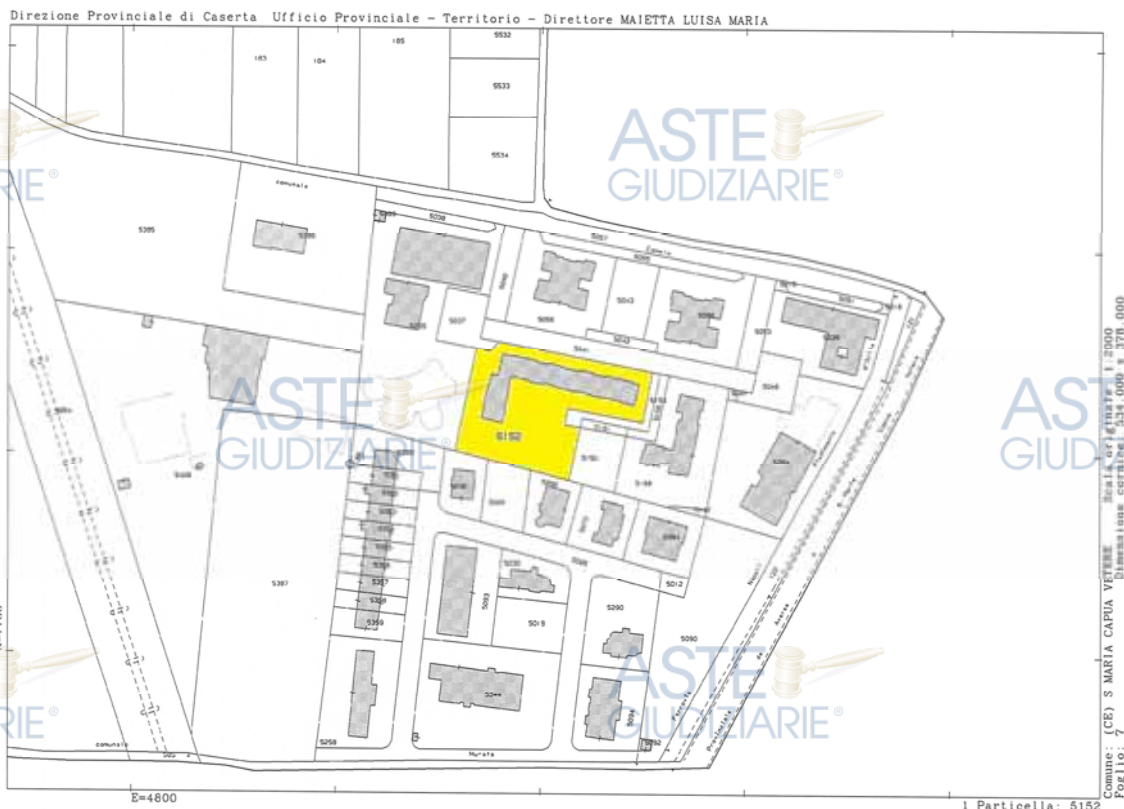


Figura 2 – Estratto di mappa catastale: Santa Maria C.V. (CE) Foglio 7 particella 5152

Suddivisione in lotti

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, ed inoltre, tenendo conto che il box auto sebbene accatastato con autonomo identificativo catastale costituisce di fatto un accessorio e pertinenza dell'appartamento, lo scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto per la vendita in sede di espropriazione forzata, al fine di assicurare una maggiore appetibilità dei beni oggetto di pignoramento.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento e un box auto ubicati nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) all'interno del complesso edilizio costituito da un fabbricato per civile abitazione denominato "Condominio Guendalina Lotto 7" Vicolo Primo Mastantuono n. 19.

L'appartamento posto al *piano secondo, interno 6, scala C*, è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, un vano pluriuso, quattro balconi di cui due ubicati sul lato Nord, uno sul lato Sud ed uno sul lato Est; il tutto per una superficie utile residenziale di m² 94,07 e una superficie utile non residenziale costituita dai quattro balconi di m² 19,33.

Il box auto ubicato al piano seminterrato, è composto da un unico vano di superficie utile non residenziale pari a m² 18,13.

L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria C.V. al **fgl. 7, p.lla 5152, sub 44, Via Mastrantuono SNC piano secondo scala "C" interno 6, categoria A/2, cl. 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 116 escluse aree scoperte mq. 110, rendita € 624,91**; confina a nord con area condominiale, a sud con area condominiale e appartamento Sub 58 della scala "D", ad est con vano scala "C" e appartamento Sub 43 stessa scala "C", ad ovest con area condominiale.

Il box auto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria C.V. (CE) al **fgl. 7, p.lla 5152, sub 98, Via Mastrantuono SNC piano S1, categoria C/6, cl. 6, consistenza 20 m², superficie catastale 20 m², rendita € 81,81**; confina a nord con area di manovra, a sud con locali garages Sub. 106 e 114, ad est locale garage Sub 97, ad ovest con locale garage Sub 99.

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.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel comune di Santa Maria C.V. (CE) all'interno del fabbricato denominato "Condominio Guendalina Lotto 7" Vicolo Primo Mastantuono n. 19, piano secondo scala "C" interno 6.

Dati Catastali: N.C.E.U. Comune di Santa Maria C.V. (CE) **fgl. 7, p.lla 5152, sub 44**, Via Mastrantuono SNC **piano** secondo scala "C" interno 6, **categoria A/2, cl. 3, consistenza** vani 5,5, **superficie catastale** mq. 116 escluse aree scoperte mq. 110, **rendita** € 624,91

Coerenze: confina a nord con area condominiale, a sud con area condominiale e appartamento Sub 58 della scala "D", ad est con vano scala "C" e appartamento Sub 43 stessa scala "C", ad ovest con area condominiale.

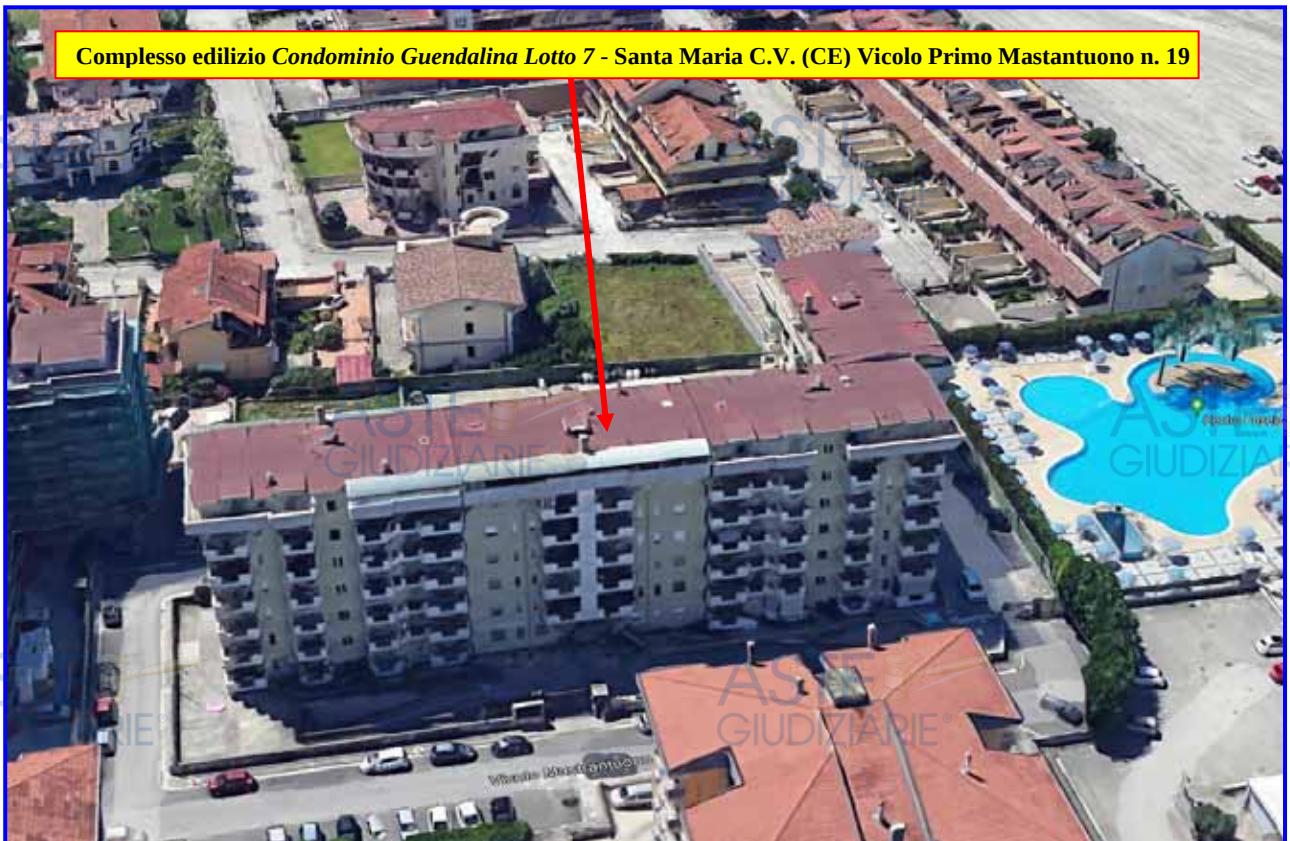
- B.** Piena ed intera proprietà di box auto ubicato nel comune di Santa Maria C.V. (CE) all'interno del fabbricato denominato "Condominio Guendalina Lotto 7" Vicolo Primo Mastantuono n. 19, piano seminterrato.

Dati Catastali: N.C.E.U. Comune di Santa Maria C.V. (CE), **fgl. 7, p.lla 5152, sub 98**, Via Mastrantuono SNC **piano** S1, **categoria C/6, cl. 6, consistenza** 20 m², superficie catastale 20 m², **rendita** € 81,81.

Coerenze: confina a nord con area di manovra, a sud con locali garages Sub. 106 e 114, ad

est locale garage Sub 97, ad ovest con locale garage Sub 99.

1.1 Descrizione del complesso edilizio nel quale sono ubicati gli immobili del Lotto Unico



Il fabbricato denominato “*Condominio Guendalina Lotto 7*” nel quale sono parte integrante gli immobili staggit, è ubicato nel comune di Santa Maria C.V. al Vicolo Primo Mastantuono n. 19.

Con riguardo alla sua edificazione, occorre precisare che in data 07/07/1997 venne approvato con delibera del Commissario Prefettizio n° 27 il programma costruttivo del Consorzio “XXXXX” a r.l., limitatamente ai lotti n° 5 e 7 e successivamente in data 30/07/1997 il Consorzio “XXXXXX” a r.l. ha stipulato con il Comune di Santa Maria Capua Vetere una convenzione ai sensi dell’art. 35 comma 12 della legge 22/10/1971 n° 865 nella quale viene disposta la cessione da parte del Comune al Consorzio, in diritto di proprietà nell’ambito del Piano Edilizio Economico Popolare (P.E.E.P.) 2° Comparto Mastrantuono, dei lotti n° 5 e 7. Ed infatti il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili staggit è precisamente il n° 7, riportato a suo tempo in Catasto Terreni al foglio n° 7 p.lla 5045 per un’estensione complessiva pari a mq 4.293.

L’area sulla quale sorge la costruzione era a suo tempo classificata dal vigente Piano Regolatore Generale quale **Zona C2-167 [Aree per l’Edilizia Economica e popolare <Comparto Mastantuono>]**, mentre rispetto al vigente strumento urbanistico, costituito dal Piano Urbanistico Comunale, detta zona è classificata quale **Zona ATO B1 [ATO B1 Ambito urbano consolidato (zona B/d.m. 1444/68)]**.

Rispetto al tessuto urbano cittadino il manufatto è situato in zona periferica, innestato nella cortina dei fabbricati con prevalente caratteristica costruttiva costituita dalla tipologia di fabbricati per civile abitazione, ricadente in un’area del tipo residenziale caratterizzata dalla presenza nelle vicinanze di esercizi commerciali di prima necessità e di servizio.

Il manufatto ubicato sul lotto n° 7 del citato P.E.E.P. è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma ad L e si sviluppa su sette piani fuori terra (un piano terra e sei piani in elevazione) oltre al piano seminterrato nel quale sono dislocate due autorimesse, di cui, una con accesso diretto dal vano scala A, B e C e l’altra con accesso diretto dal vano scala D. Si precisa che in ogni vano scala è presente un impianto di ascensore a servizio dei piani alti.

Detto fabbricato è costituito da quattro corpi di fabbrica adiacenti, separati da un adeguato giunto tecnico, ed in ciascun di questi, ad ogni piano, sono presenti 2 appartamenti, indicati nei grafici della Concessione Edilizia n. 62/2000, con le lettere A, B, C, D, E, F, G ed H, per complessivi 8 appartamenti per piano; di essi, A e B hanno accesso dalla scala A, C e D dalla

scala B, E ed F (di cui fa parte anche l'appartamento staggiati) dalla scala C, G ed H dalla scala D.

L'accesso all'interno del fabbricato avviene per mezzo di un ingresso pedonale e di un ingresso carrabile che consente l'ingresso alle auto all'interno del cortile condominiale per accedere mediante delle apposite rampe alle due autorimesse poste al piano seminterrato, e per raggiungere l'area condominiale dove sono presenti dei posti auto scoperti numerati e delimitati da strisce, che risultano assegnati come dotazione condominiale ai vari appartamenti presenti nel fabbricato. **Si precisa che per l'appartamento oggetto di pignoramento, il posto auto assegnato quale dotazione condominiale è contraddistinto con il numero 36.**

I prospetti principali sono di stile semplice privi di particolari pregi architettonici.

Quanto alle caratteristiche costruttive, il manufatto è stato realizzato con struttura concepita con criteri antisismici, avente pilastri e travi in cemento armato e solai latero cementizi. Le tompagnature esterne sono state realizzate con blocchi di laterizio mentre le tramezzature interne con fodere in mattoni forati; intonaco, attintature, infissi e quanto altro occorrente per il completamento degli alloggi presentano caratteristiche proprie delle abitazioni popolari.

I serramenti esterni sono costituiti da porte finestre in alluminio e vetro, con sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc.

I gradini della scala sono rivestiti con lastre di marmo bianco di spessore cm. 3; lo stesso materiale è stato usato per le soglie e i davanzali delle finestre e porte finestre dei vani, e per i correnti dei balconi.

L'edificio è dotato di impianto telefonico, citofonico, rete di distribuzione gas cittadino, impianto elettrico realizzato sottotraccia e sottopavimento del tipo sfilabile con tubazioni di PVC munite di marchio IMQ con impiego di conduttori antifiamma e flessibili in rame elettrolitico, isolati con gomma etilpropilenica, sotto guaina di materiale termoplastico. L'approvvigionamento di acqua fredda avviene con sistema a pressione derivato dall'acquedotto comunale. L'impianto di adduzione idrica per la rete esterna è stato realizzato con tubi di tipo Mannesman, mentre la rete interna con tubi di rame sanitario.

L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo, è stato realizzato con tubazioni di rame in rotoli con rivestimento plastico isolante, caldaia a gas con produzione di acqua calda ad uso sanitario e corpi scaldanti "radiator" in alluminio presso fuso.

Per lo scarico e smaltimento delle acque luride è stato realizzato un impianto con il quale le acque scure sono convogliate attraverso tubazioni in PVC a pozzetti di ispezione e da questi inviate in una vasca settica del tipo biologico.

Le acque di scarico prima di essere immesse nella fogna comunale sono chiarificate.

La chiarificazione avviene in fosse settiche del tipo biologico costituite di un doppio bacino, uno di chiarificazione e l'altro di deposito fanghi.

Le acque piovane provenienti dal tetto a falde inclinate sono convogliate nelle pluviali e dalle discese pluviali in pozzetti ispezionabili posizionati ai piedi del fabbricato e attraverso i fognali, le acque sono inviate alla fogna comunale.



Immagine 1 – Prospetto Sud scala -C-



Immagine 2 – Prospetto Sud e area condominiale



Immagine 3 – Ingresso pedonale



Immagine 4 – Ingresso carraio

1.2

Descrizione dei beni immobili che costituiscono il **Lotto Unico**

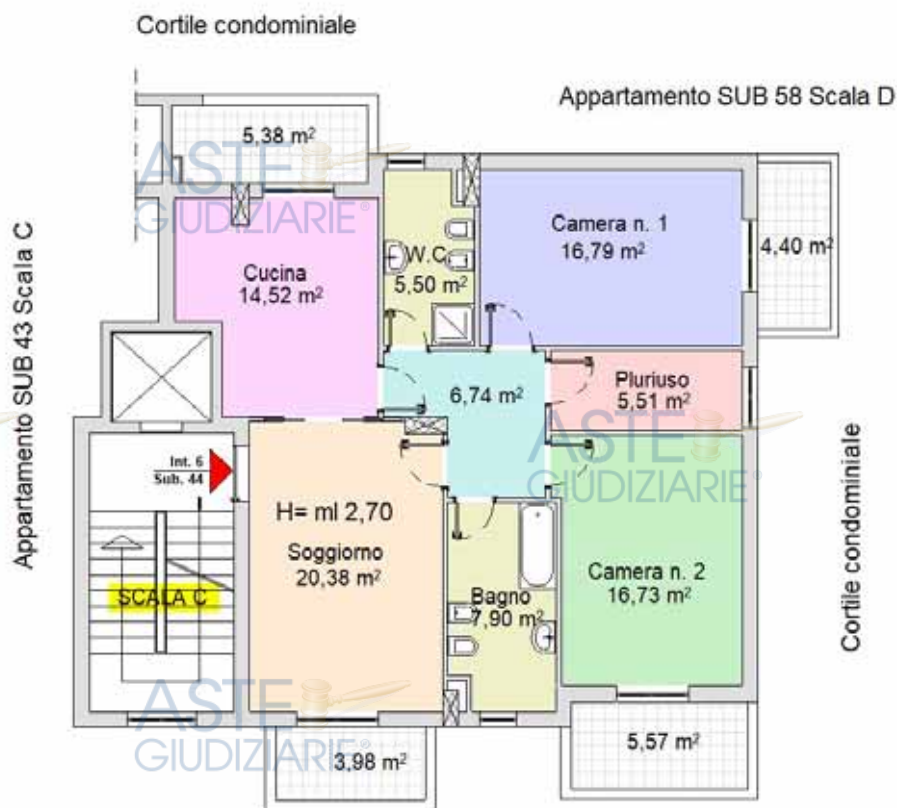


Grafico dello stato dei luoghi

Appartamento in S. MARIA C.V. (CE) Vicolo Primo Mastantuono n. 19 – Condominio Guendalina Lotto 7 – Scala C
Piano 2 int. 6

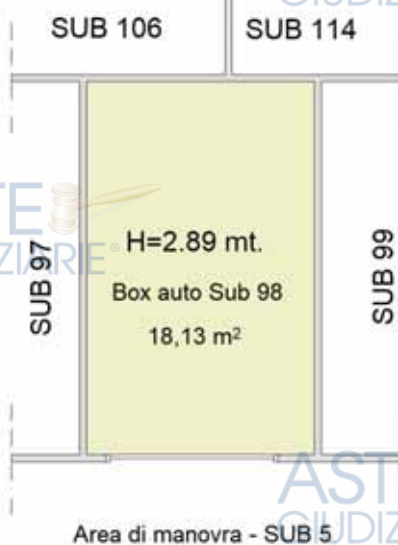


Grafico dello stato dei luoghi

Box auto al piano seminterrato sito in S. MARIA C.V. (CE) Vicolo Primo Mastantuono n. 19 – Condominio
Guendalina Lotto 7 –

Il lotto di vendita sopra descritto è costituito dal diritto della piena proprietà di un appartamento e box auto, facenti parte del complesso edilizio residenziale denominato "Condominio Guendalina Lotto 7" ubicato nel Comune di Santa Maria C.V. (CE) Vicolo Primo Mastantuono n. 19.

L'appartamento posto al piano secondo, scala C, interno n. 6, è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, un vano pluriuso, quattro balconi di cui due ubicati sul lato Nord, uno sul lato Sud ed uno sul lato Est; il tutto per una superficie utile residenziale di m² 94,07 e una superficie utile non residenziale costituita dai quattro balconi di m² 19,33.

L'ingresso avviene dal pianerottolo di piano della scala -C- condominiale, raggiungibile dall'androne scala nel quale è presente un impianto di ascensore a servizio di tutti i piani dell'edificio.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di m. 2,70.

L'esposizione è buona, disponendo di affacci sui lati Nord/Sud/Ovest, e risulta sufficientemente luminosa, grazie anche alla adeguata distanza dagli edifici adiacenti.

Per una migliore descrizione e rappresentazione degli immobili in questione, si riportano di seguito le caratteristiche descrittive, lo stato conservativo, ed il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, precisando che, l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo i dettami del D.L. 192/2005 e s.m.i., e che lo stesso potrà essere redatto e trasmesso alla Giunta Regionale della Campania da un tecnico abilitato per un costo stimabile in euro 500,00; tale costo sarà detratto dal valore a basa d'asta del Lotto Unico.

Caratteristiche descrittive e stato conservativo

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: tompagnature esterne del tipo blocchi in laterizio rifinitura con intonaco e tinteggiatura con pittura lavabile opaca. Condizioni: sufficienti
<i>Solai:</i>	tipologia: solai in latero-cemento gettati in opera dello spessore reso di cm. 25, poggianti su travi e pilastri in cemento armato. Condizioni: sufficienti
<i>Balconi:</i>	solai con soletta a sbalzo in c.c.a.; tutti i vani delle finestre e porte finestre di affaccio sui balconi, sono rifiniti con soglie e davanzali rivestiti in marmo bianco spessore cm. 3-2. Pavimentazione costituita da correnti di marmo sui quali poggiano i parapetti e monocottura antigeliva per esterni cm. 20x20 posata su massetto di sabbia e cemento. I parapetti sono in parte in muratura con appoggio in marmo e in parte in tubolari in ferro attintato. Condizioni: sufficienti.

Scala:

Cassa scala condominiale con impianto di ascensore, ubicata all'interno del fabbricato, costituita da due rampe parallele con ballatoio intermedio di riposo e ballatoio di arrivo al piano;
tipologia: realizzata in c.c.a. a soletta piena con gradini a riporto.
materiale: le alzate e pedate dei gradini nonché i battiscopa sono in marmo spessore cm. 2-3, mentre tutte le parti sono intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni, protettiva e traspirante.
Tutte le finestre posizionate sui ballatoi intermedi sono costituite da infissi in alluminio preverniciato.
Condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso

porta blindata ad anta singola, serratura blindata, telaio in lamiera di ferro rivestimento con pannello in legno liscio su entrambi i lati.
Condizioni: buone.

Infissi esterni:

infissi in alluminio e vetro, con sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc;
condizioni: funzionanti ed in buono stato.
Protezione: infissi antintrusione con tubolari in ferro attintato di colore marrone con apertura a battente.
Condizioni: funzionanti ed in buono stato.

Infissi interni:

tipologia: ante a battente per tutto l'appartamento ad esclusione della sola cucina dove è presente un infisso a doppia apertura su telaio a scomparsa per la sola cucina;
materiale: tamburate con struttura in legno di abete, finitura con pannelli lisci di legno e pannelli in legno e in vetro per il solo infisso a scomparsa a servizio della cucina.
Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in buono stato.

Rivestimento zona cottura

mattonelle in gres maiolicato dimensioni cm. 20x20, posate a colla.
Condizioni: sufficienti.

Pavimento e rivestimento bagni:

rivestimento realizzato con piastrelle in monocottura dimensione cm. 25x20 posato fino all'altezza di m. 2,25; suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;
condizioni: buone.

pavimentazione realizzato con piastrelle di maiolica di dimensione cm. 20x20 posata a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;
condizioni: buone.

Pavimentazione interna

pavimento in maiolica formato cm. 33x33, posato a cardamone su massetto di sabbia e cemento con suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;
condizioni: buone.

Divisori non portanti:

tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.
condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia. Condizioni: funzionante
<i>Citofonico:</i>	impianto di citofono realizzato sottotraccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso dell'appartamento, dotato di pulsante apri cancello. condizioni: funzionante.
<i>Gas:</i>	impianto di adduzione gas metano per uso domestico, realizzato con rete di distribuzione in tubi di acciaio zincato. Gli apparecchi alimentati sono: caldaia murale marca Baltur modello Colibrì per riscaldamento e produzione acqua calda, a servizio dei locali igienici e della cucina. Condizioni: funzionante.
<i>Elettrico:</i>	Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sottopavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio (Bticino); tensione: 220V. Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene di dover verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.
<i>Allarme:</i>	inesistente.
<i>Idrico:</i>	impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Pvc per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale. L'impianto risulta a servizio dei seguenti punti acqua: • n. 2 vasi igienici; • n. 2 bidet; • n. 2 lavabi; • n. 1 vasca; • n. 1 piatto doccia; • n. 1 lavello cucina; • n. 1 lavatrice; • n. 1 lavatoio; • caldaia a gas per la produzione di acqua calda ad uso domestico e riscaldamento. condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	impianto di distribuzione con tubazioni sottotraccia e sottopavimento, centralina di intercettazione mandata e ritorno dell'acqua per l'alimentazione di piastre radianti in alluminio preverniciato bianco; condizioni: sufficienti
<i>Climatizzazione:</i>	inesistente

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immagine 1 – Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immagine 2 – Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immagine 3 – Camera da letto n. 1



Immagine 4 – Camera da letto n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immagine 5 – Bagno



Immagine 6 – W.C.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immagine 7 – Vano pluriuso



Immagine 8 – Balcone lato Sud



Immagine 9 – Balcone lato Nord



Immagine 10 – Balcone lato Ovest

Il box auto è ubicato al piano seminterrato, costituito da un unico vano di superficie utile mq. 18,13 di forma rettangolare in pianta.

L'ingresso avviene mediante una porta basculante in ferro, raggiungibile sia dal vano scala C e sia direttamente dall'area interna condominiale per mezzo di una rampa posta sul lato Sud del cortile condominiale a servizio dell'autorimessa avente anche accesso diretto dal vano scala A, B e C.

L'altezza utile interna è in parte ml. 2,89. Le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso del box auto.

Il pavimento è in mattonelle con battiscopa e le pareti intonacate; è presente l'impianto elettrico a servizio di tubo neon per illuminazione.



1.3 Computo delle superfici **dei beni immobili** di cui al **Lotto Unico**

Per tutto quanto sopra descritto, si riporta di seguito la consistenza e la superficie commerciale, entrambi espresse in metri quadrati, dell'intero Lotto Unico costituito dall'appartamento e dal box auto sopra descritti; il tutto scaturito dalla somma delle seguenti superfici:

- 1) superficie utile residenziale "SUR";
- 2) superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne (non portanti): da sommare alla SUR;
- 3) superficie occupata in pianta da pareti portanti interne e perimetrali, calcolata su un spessore massimo di cm. 50: da sommare alla SUR;
- 4) superficie non residenziale "SNR" quali balconi, terrazzi o similari e aree scoperte di uso esclusivo.

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale corrisponde con lo stesso utilizzato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" - **Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria**-, che delinea i criteri di computo della superficie catastale.

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che *"l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale"* precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso.

L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi "R" – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi "P" – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi "T" – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

CRITERI GENERALI PER I GRUPPI “R” E “P”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
 - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d. della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera “a”, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera “a”. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della

superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera "a" del comma 1.

CRITERI GENERALI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera "a";
 - del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1 (categoria C/1), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera "a" del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i sopra citati criteri di valutazione e specificando che il box auto SUB 98 sarà considerato quale pertinenza dell'appartamento sub 44, per cui trattandosi di superficie non residenziali ma comunque di pertinenza dell'appartamento, il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando un coefficiente di ponderazione pari a 0,50, si ricava quanto segue:

Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)						
LOTTO UNICO	Immobile lettera "A" - Fgl. 7 - P.Ila 5152 - Sub 44 - ctg. A/2					
	Immobile lettera "B" - Fgl. 7 - P.Ila 5152 - Sub 98 - ctg. C/6					
DESTINAZIONE	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm.le (mq)	Esposizione	Condizioni
Appartamento - sub 44						
Soggiorno	20,38	-	1.00	20,38	Nord	Sufficienti
Cucina	14,52	-	1.00	14,52	Sud	Sufficienti

W.C.	5,50	-	1.00	5,50	Sud	Sufficienti
Bagno	7,90	-	1.00	7,90	Nord	Sufficienti
Camera n. 1	16,79	-	1.00	16,79	Ovest	Sufficienti
Camera n. 2	16,73	-	1.00	16,73	Sud	Sufficienti
Camera pluriuso	5,51	-	1.00	5,51	Ovest	Sufficienti
Disimpegno	6,74	-	1.00	6,74	Interna	Sufficienti
Balconi	-	19,33	0.30	5,80	Nord/Sud/Ovest	Sufficienti
TOTALE	94,07	19,33	-	108,37	-	-
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						
Tramezzatura interna	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Sup. Comm.le al 100% (mq)		
	0,10	33,43	3,34	3,34		
Totale superficie pareti divisorie interne				3,34		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione						
Muri perimetrali in comunione spessore massimo cm. 25	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Sup. Comm.le al 50% (mq)		
	0,25	48,83	12,21	6,10		
Totale superficie muri perimetrali non in comunione				6,10		
DESTINAZIONE	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm.le (mq)	Esposizione	Condizioni
Box auto - sub 98						
Box auto	-	18,13	0.50	9,06	Nord	Sufficienti
TOTALE	-	18,13	-	9,06	-	-

Totale superficie commerciale degli immobili lettera "A" e "B" del Lotto Unico	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie residenziale (SUR)	94,07
Superficie non residenziale (SNR)	14,86
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne	3,34
Superfici occupate in pianta da muri perimetrali in comunione	6,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	118,37

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Nella verifica preliminare della documentazione agli atti della procedura esecutiva, come richiesto al punto "a" del verbale di conferimento incarico, lo scrivente ha acquisito le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili staggiti (**cfr. allegato n. 4**), i quali, costituiscono porzione del complesso edilizio *Condominio Guendalina Lotto 7* edificato sul terreno di maggiore consistenza riportato a suo tempo in Catasto Terreni del comune censuario di Santa Maria C.V. al fgl. 7 p.lla 85, particella dalla quale per frazionamento è scaturita la p.lla 5006, alienata alla OMISSIS, e successivamente frazionata dapprima in p.lla 5045 di mq. 4.293 e poi in p.lla 5152 di mq. 3.996 sulla quale è stato edificato il complesso edilizio nel quale sono ubicati gli immobili staggiti.

Le verifiche effettuate hanno evidenziato che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, non presentano difformità formali rispetto a quanto attualmente censito in catasto fabbricati, scaturito dalle seguenti variazioni:

A.	Unità Immobiliare Urbana
Dati Catastali	Comune di Santa Maria Capua Vetere (Codice: I234) Foglio 7, p.lla 5152, sub 44, Via Mastrantuono SNC piano secondo scala C interno 6, cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 116 escluso aree scoperte mq. 110, rendita € 624,91.

<i>Dati Derivati</i>	➤ COSTITUZIONE del 21/07/2004 Pratica n. CE0199457 in atti dal 21/07/2004. ➤ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2004 Pratica n. CE0201999 in atti dal 22/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43048.1/2004) ➤ Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/07/2004, prot. n. CE0199457
<i>Situazione degli Intestatari</i>	Dal 21/07/2004 al 26/06/2006 OMISSIScon sede in Santa Maria Capua Vetere (CE): diritto di proprietà per 1000/1000; deriva dall'atto di costituzione di U.I.U. del 21/07/2004 Pratica n. CE0199457 in atti dal 21/07/2004 COSTITUZIONE (n. 2621.1/2004). Dal 26/06/2006 al 07/06/2007 OMISSIS nata a CURTI (CE) il XXXXX diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni; deriva dall'atto del 26/06/2006 Pubblico ufficiale Palermiti Concetta sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 221966-ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n. 21180.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 24/07/2006. Dal 07/06/2007 OMISSIS nata a NAPOLI (NA) il XXXXX: diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; deriva dall'atto del 07/06/2007 Pubblico ufficiale Palermiti CONCETTA sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 226040 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18988.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/06/2007.
B.	Unità Immobiliare Urbana
<i>Dati Catastali</i>	Comune di Santa Maria Capua Vetere (Codice: I234) Foglio 7, p.lla 5152, sub 98, Via Mastrantuono SNC piano S1, cat. C/6, cl. 6, superficie catastale mq. 20, rendita € 81,81
<i>Dati Derivati</i>	➤ COSTITUZIONE del 21/07/2004 Pratica n. CE0199457 in atti dal 21/07/2004. ➤ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2004 Pratica n. CE0202000 in atti dal 22/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43049.1/2004) ➤ Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/07/2004, prot. n. CE0199457
<i>Situazione degli Intestatari</i>	Dal 21/07/2004 al 26/06/2006 OMISSIScon sede in Santa Maria Capua Vetere (CE): diritto di proprietà per 1000/1000; deriva dall'atto di costituzione di U.I.U. del 21/07/2004 Pratica n. CE0199457 in atti dal 21/07/2004 COSTITUZIONE (n. 2621.1/2004). Dal 26/06/2006 al 07/06/2007 OMISSIS nata a CURTI (CE) il XXXXX: diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni; deriva dall'atto del 26/06/2006 Pubblico ufficiale Palermiti Concetta sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 221966-ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n. 21180.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 24/07/2006. Dal 07/06/2007 OMISSIS nata a NAPOLI (NA) il XXXXX: diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; deriva dall'atto del 07/06/2007 Pubblico ufficiale Palermiti CONCETTA sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 226040 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18988.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/06/2007.

Dal confronto degli attuali dati catastali con i dati contenuti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

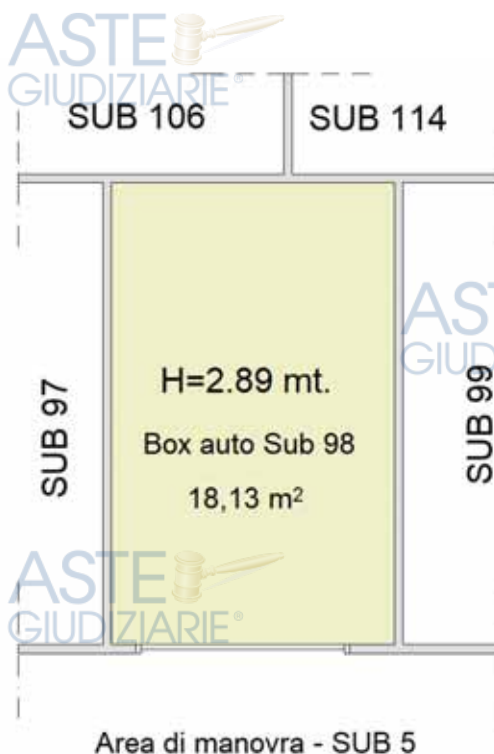
- Gli identificativi catastali riscontrati alla data della presente relazione, sono conformi a quanto riportato in catasto a partire dalla costituzione delle unità immobiliari urbane avvenuta in data 21/07/2004.
- I dati riportati nell'atto di pignoramento e successiva nota di trascrizione, non presentano difformità formali rispetto agli attuali identificativi catastali, in ordine a numero di foglio, particella e subalterno.
- Non risultano variazioni dei dati catastali effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ha prodotto le visure storiche per immobile, allegandole alla presente relazione.

Verifica della conformità catastale

Dalla constatazione dell'attuale stato dei luoghi (riferito alla data del sopralluogo effettuato) si riscontra la conformità sia dell'appartamento che del box auto rispetto alle planimetrie attualmente presenti in banca dati del Catasto Fabbricati

Si riportano di seguito il grafico dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali, dal quale confronto si denota la conformità catastale sopra riportata.





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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **appartamento e box auto** ubicati nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) all'interno del complesso edilizio costituito da un

fabbricato per civile abitazione denominato “*Condominio Guendalina Lotto 7*” Vicolo Primo Mastantuono n. 19.

L'**appartamento** posto al piano secondo, interno 6, scala C, è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, un vano pluriuso, quattro balconi di cui due ubicati sul lato Nord, uno sul lato Sud ed uno sul lato Est; il tutto per una superficie utile residenziale di m² 94,07 e una superficie utile non residenziale costituita dai quattro balconi di m² 19,33; è riportato nel N.C.E.U. del **Comune di Santa Maria Capua Vetere** al **fgl. 7, p.lla 5152, sub 44**. Confina a nord con area condominiale, a sud con area condominiale e appartamento Sub 58 della scala “D”, ad est con vano scala “C” e appartamento Sub 43 stessa scala “C”, ad ovest con area condominiale.

Il **box auto** è ubicato al piano seminterrato composto da un vano di superficie utile non residenziale m² 18,13; è riportato nel N.C.E.U. del **Comune di Santa Maria Capua Vetere** al **fgl. 7, p.lla 5152, sub 98**. Confina a nord con area di manovra, a sud con locali garages Sub. 106 e 114, ad est locale garage Sub 97, ad ovest con locale garage Sub 99.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è Concessione Edilizia n. 62 del 19/09/2000, successiva variante n. 108 del 05/10/2001 e Concessione Edilizia n. 31 del 27/03/2003 (rilasciata ai sensi della Legge Regionale n. 15 del 28/11/2000, per il recupero abitativo dei sottotetti del fabbricato “*Condominio Guendalina Lotto 7*”) cui lo stato dei luoghi per il solo appartamento non è conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed alla difformità prospettica creatasi in corrispondenza del w.c. per il quale il titolo autorizzativo prevedeva l'esistenza di un'apertura *luce ingrediente e w.c. con areazione forzata* mentre attualmente è presente un vano finestra con affaccio sul cortile condominiale. A parere dell'esperto stimatore le difformità riscontrate possono essere oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, in quanto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3 comma 1 lettera b) DPR 380/01 effettuati in assenza di comunicazione preventiva; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 104.000,00

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.

Premesso che gli immobili staggiti fanno parte del fabbricato di maggiore consistenza denominato *Condominio Guendalina Lotto 7*, edificato nell'ambito del Piano Edilizio Economico Popolare (P.E.E.P.) 2° Comparto Mastrantuono lotti n° 5 e 7, sulla particella di terreno in Catasto Fabbricati al fgl. 7 p.lla 5045, si riportano di seguito le provenienze intervenute dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo passaggio di proprietà, costituito da atto inter vivos a carattere traslativo, trascritto in data anteriore di venti anni; il tutto redatto sulla scorta degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, nonché dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici:

1. Atto di compravendita a rogito del dott. Concetta PALERMITI, notaio in Santa Maria C.V. (CE) del 07/06/2007 Rep. n. 226040 - Racc. n. 22770 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 18/07/2007 R.P. n. 18988, con il quale i coniugi in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS, nato Roma il 3 dicembre 1973 e OMISSIS, nata a Curti (CE) il 13 giugno 1968, vendono a OMISSIS, nata a Napoli il XXXXXXXX, coniugata in regime di separazione dei beni, gli immobili staggiti.

All'articolo n. 1, 2 e 4 del suddetto atto di compravendita viene riportato testualmente:

Art. 1) "I coniugi signori OMISSIS ed OMISSIS, ciascuno per i diritti di piena proprietà pari a ½ (un mezzo) ed entrambi, per l'intero, vendono e trasferiscono in favore della signora OMISSIS, che accetta ed acquista, le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Guendalina Lotto 7", sito in Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Mastrantuono ancora senza civico, e precisamente:

- **appartamento** ubicato al piano secondo della scala "C", distinto con il numero "interno 6 (sei)", composto di soggiorno, due camere, cucina e doppi accessori; confinante con vano scala "C", appartamento sub. 43 della stessa scala C, cortile condominiale, appartamento sub. 58 della scala D, cortile condominiale;

riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, p.lla 5152 sub. 44, via Mastrantuono SNC, p.2, int. 6, Scala C, Cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, RC Euro 624,91;

- **locale garage** sito al piano seminterrato, contrassegnato con il subalterno 98 (novantotto); confinante con locale garage sub. 97, corsia di manovra, locale garage sub. 99, locali garages subb. 106 e 114;

riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, p.lla 5152 sub. 98, via Mastrantuono SNC, p. S1, Cat. C/6, cl. 6, mq. 16, RC Euro 81,81."

Art. 2) La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite venduto si trova, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato cui quanto venduto appartiene, così come previsto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile e come regolato dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali depositato ai miei atti con verbale del 23.6.2006, repertorio n. 221945, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 13.7.2006 al n. 1675 e trascritto a S. Maria C.Vetere il 12.07.2006 ai nn. 42174/20062, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare per sè e suoi aventi causa a qualsiasi titolo; il tutto come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice, secondo i titoli di provenienza.

La vendita è fatta ed accettata, altresì, con le norme, obblighi, pattuizioni e quanto altro emergente dalla Convenzione per Lottizzazione stipulata con il Comune di Santa Maria Capua Vetere con atto per mano mia del 30.7.1997, repertorio n. 92870, registrato a Caserta il Caserta il dì 11.8.1997 al n.5647 e trascritto a S.Maria Capua Vetere il dì 8.8.1997 ai nn. 19152/14930.

Art.4) La parte venditrice dichiara e garantisce la buona proprietà dell'immobile venduto e che lo stesso è libero da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione di quanto emergente dalla succitata convenzione stipulata con il Comune di Santa Maria Capua Vetere, nonché della iscrizione ipotecaria accesa in data 23 giugno 2001 ai nn. 19077/1972, a favore della CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE, con sede in Milano, nascente da contratto per mano mia del 22.06.2001, rep.155891, registrato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il data 09.07.2001 al n.1780.

A tal uopo la parte venditrice dichiara che in virtù di atto per mano mia del 16.6.2006, rep. 221762, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 30.06.2006 al n. 1533 il detto Istituto ha proceduto al frazionamento ipotecario, in cui le unità immobiliari de quo venivano indicate come lotto 7, ed essa parte venditrice ha provveduto alla estinzione della relativa obbligazione.

Pertanto essa si obbliga a richiedere alla Banca mutuante l'atto di assenso alla cancellazione ipotecaria e ad effettuare la formale cancellazione della stessa; il tutto a sua cura, onere e spese e da effettuarsi entro sei mesi da oggi.

2. Atto notarile di Assegnazione A Socio Di Cooperativa Edilizia a rogito del Notaio Dott. Palermiti Concetta del 26/06/2006 rep. 221966, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - il 20/07/2006 R.P. n. 21180, a favore di OMISSIS nata a Curti (CE) il XXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro OMISSIS con sede a Santa Maria Capua Vetere per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
3. Ulteriore provenienza ante ventennio è costituita dall'atto di compravendita del 11/02/1995 Rep. n. 65685 – Racc. n. 5582 a rogito del Notaio Dott. Palermiti Concetta, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta-Santa Maria C.V. il 21/02/1995 Reg. Part. N. 3306, con il quale OMISSIS, nato a Santa Maria C.V. il XXXXX, vende a OMISSIS la particella di terreno in località Mastrantuono della estensione catastale di Ha 2.94.50, riportata nel N.C.T. di detto Comune alla Partita 5398, foglio 7 infra la maggiore consistenza delle particelle 584 di Ha. 7.93.60 e 88 di are 44.10, nel mentre in virtù del tipo di frazionamento protocollo n. 1948 approvato dall'UTE di Caserta in data 30/12/1994, detta zona di terreno è individuata al foglio 7 p.lla 5006 (ex 584/b) Ha. 2.91.95 e p.lla 5002 (ex 88/b) di are 2.55.
Detta particella 5006 proviene dal frazionamento della p.lla 584 di superficie mq. 79.360 e quest'ultima proveniente per frazionamento dalla particella madre riportata all'impianto meccanografico del 26/03/1985 quale p.lla 85 di mq. 125.420.
La stessa p.lla 5006, successivamente all'acquisto da parte della OMISSIS è stata frazionata dapprima in p.lla 5045 di mq. 4.293 e poi in p.lla 5152 di mq. 3.996; su quest'ultima è stato edificato il complesso edilizio nel quale sono ubicati gli immobili staggiati.
4. Ulteriore provenienza rispetto all'atto di compravendita riportato al punto precedente è costituita dall'atto di accettazione di eredità del 24/06/1992 Rep. n. 53876 a firma del Dott. Cinotti Nicola Notaio in Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta-Santa Maria C.V. il 13/07/1992 Reg. Gen. N. 19174 – Reg. Part. N. 16028, a

favore di OMISSIS, nato a Santa Maria C.V. il XXXXX, contro OMISSIS nata a Santa Maria C.V. il OMISSIS e deceduta in Roma il OMISSIS.

Nel Quadro "D" della nota di trascrizione dell'atto di accettazione di eredità è testualmente riportato: *"Si precisa che gli immobili in oggetto sono devoluti al signor OMISSIS in virtù di testamento olografo della signora OMISSIS in data 10 giugno 1990 pubblicato con verbale a rogito del Notaio Nicola CINOTTI in data 21 ottobre 1991, rep. n. 49.201/13.606, registrato a Roma il 6 novembre 1991 - Atti Pubblici"*.

Tra gli immobili devoluti al sig. OMISSIS vi è il terreno sito in Santa Maria C.V. riportato in catasto al fgl. 7 p.lla 85, particella dalla quale per frazionamento è scaturita la p.lla 5006, alienata con l'atto riportato al precedente punto n. 3 alla OMISSIS, che successivamente all'acquisto è stata frazionata dapprima in p.lla 5045 di mq. 4.293 e poi in p.lla 5152 di mq. 3.996 e su quest'ultima è stato edificato il complesso edilizio nel quale sono ubicati gli immobili staggiti.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità dei beni 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 una 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.

Con istanza recapitata a mezzo PEC in data 07/10/2023 all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Santa Maria C.V., protocollata al n. 48505 del 09/10/2023, ed indirizzata al **Dirigente del SETTORE TECNICO – PIANIFICAZIONE E LAVORI PUBBLICI – Area Urbanistica - Edilizia Privata**, lo scrivente ha formalizzato regolare richiesta di accesso agli atti per informazioni tecnico-amministrative necessarie per poter relazionare in risposta al presente quesito.

In particolare si chiedeva il rilascio di copia di tutti gli eventuali atti tecnico-amministrativi rilasciati a nome dell'esecutata e/o del dante causa e relativi agli immobili pignorati, nonché copia degli atti tecnico-amministrativi inerenti ai titoli autorizzativi rilasciati per l'edificazione del fabbricato denominato *Condominio Guendalina Lotto 7*.

In data 06/11/2023 l'ufficio preposto dell'Amministrazione Comunale di Santa Maria C.V. forniva allo scrivente le informazioni necessarie per poter relazionare nel merito della conformità urbanistica dei cespiti staggiti e rilasciava copia della documentazione richiesta.

La *due diligence* tecnica-urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale: di conseguenza, l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione dell'esperto. Lo scrivente stimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione, qualora errata, incompleta o non aggiornata.

1. Inquadramento urbanistico e vincoli

L'intero fabbricato ricadente nel Comparto Mastantuono località Camelo, riportato in Catasto al foglio 7 particella 5152 ha il seguente inquadramento urbanistico:

- Rispetto al **Piano Regolatore Generale** approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica della Regione Campania n. 8926 del 22.10.1983 - risulta essere incluso in **Zona C2-167 [Aree per l'Edilizia Economica e popolare <Comparto Mastantuono>]**;
- Rispetto **Piano Urbanistico Comunale** (P.U.C.) adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 223 del 21.12.2022 - pubblicato il 28.12.2022, e sul BURC n. 1 del 02.01.2023 e alla successiva Delibera di Giunta Comunale n. 144 del 23.06.2023 avente ad oggetto: *"Procedimento di formazione del PUC e del rapporto ambientale della valutazione ambientale strategica, ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e ss.mm.ii. - adozione del PUC integrato a seguito del recepimento delle osservazioni"* - pubblicato in data 26.06.2023- risulta essere incluso **Zona ATO B1 [ATO B1 Ambito urbano consolidato (zona B/d.m. 1444/68)]** disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione che si riportano di seguito:



Art. 35. ATO B1 - Ambito urbano consolidato (zona B/d.m.1444/68)

1. L'Ambito urbano consolidato indica le parti del territorio edificate nella seconda metà del '900 ed oggi sature, corrispondenti alla Zona B del D.M. 1444/68 in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq. Ricadono in questi ambiti anche aree urbane che presentano caratteri di densità e/o morfologie non del tutto soddisfacenti, sì da richiedere interventi specifici di riqualificazione urbana.
2. Il PUC si pone come obiettivi da perseguire:

- la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- l'armonizzazione del contesto esistente e la tutela della qualità architettonica;
- l'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
- il recupero degli edifici degradati e sottoutilizzati;
- la progressiva sostituzione edilizia degli edifici di scarsa qualità architettonica e con inadeguati livelli di sicurezza;
- la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. In tale ambito sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia.

4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione (sia a parità di volume sia nel caso di incrementi di volume per rigenerazione urbana di cui al successivo art. 75), sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- **(IC)** Indice di copertura 50%;
- **(HE)** Altezza massima 20 metri, con non più di 5 piani residenziali fuori terra; inoltre l'altezza del fabbricato su strada non potrà superare 1,5 volte la distanza fra i fabbricati tra i quali è compresa la strada; sono ammesse costruzioni a gradoni per rispettare tale rapporto.
- **(IPF)** Indice di permeabilità fondiaria 25%;
- **(DF)** 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza tra pareti cieche non può essere minore di 5 m; è ammessa la costruzione in aderenza.
- **(DC)** 5 m dai confini; è ammessa la costruzione a confine;
- **(DS)** 5 m dalla strada o in allineamento alla cortina prevalente nel raggio di 50 m.

5. In tale ambito sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione (**Nc**), nel rispetto dei parametri di cui al comma precedente e con indice di fabbricabilità fondiaria (**IF**) 0,80 mc/mq, esclusivamente in presenza di tutte le seguenti caratteristiche:

- lotto libero non precedentemente asservito ad altro intervento edilizio;
- lotto minimo di mq 500, già frazionato al momento dell'adozione del presente PUC;
- lotto dotato di ingresso autonomo da viabilità pubblica o privata;

6. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 8 sono le seguenti:

a. Residenziale: **Tutte**

b. Turistico-ricettiva:

T1. strutture ricettive alberghiere;

T3. strutture ricettive extralberghiere.

c. Produttivo. terziario direzionale e servizi privati

- P6.** direzionale privato;
- P7.** artigianato di servizio;
- P8.** artigianato di servizio e studi d'artista;
- P10.** sportelli tributari, bancari, finanziari;
- P11.** sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sovranazionali;
- P12.** sedi e attrezzature universitarie;
- P13.** attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi, sportivi e fitness;
- P14.** attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero;

d. Commerciale

- C1.** esercizi di vicinato (fino a 250 mq);
- C2.** medie strutture di vendita (da 251 a 2500 mq);
- C8.** attività commerciali temporanee;
- C10.** pubblici esercizi.

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67 o della L. 122/89.

È vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per le unità immobiliari aventi una quota del pavimento a + 1.00 m da quella della sede stradale.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94.

7. Sono consentite le destinazioni d'uso artigianali o industriali già autorizzate al momento dell'adozione del PUC. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente A.S.L. al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

8. Parametri edilizi urbanistici e ambientali.

- in caso di interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, per le unità immobiliari commerciali, o ad essi assimilabili, con superficie utile complessiva superiore a 250 mq nell'ambito di uno stesso edificio con prevalente destinazione residenziale, vanno comunque assicurate le superfici a standard previste dall'art. 5 del D.M. 1444/1968;
- non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso

di presenza di alberi o a ml 0,50 in caso di presenza di soli arbusti;
nel caso di interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, per le superfici scoperte bisogna prevedere una copertura vegetale pari almeno a 30 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha; sono esclusi dal presente obbligo le ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione con medesima sagoma, solo nel caso in cui non vi siano aree scoperte tali da garantire l'indice di piantumazione.

Relativamente al regime vincolistico operante nell'area sopra descritta, si osserva che l'immobile:

- **non ricade** in parchi nazionali o regionali;
- **non risulta** essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;
- **non è sottoposto** a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm.ii.;
- **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;**
- **non risultano** agli atti dell'amministrazione comunale di Santa Maria C.V., elementi che possano attestare che l'immobile sia gravato da censo, livello od uso civico.
- **non ricade** nel Rispetto del Vincolo Cimiteriale.

2. Riscontro di titoli autorizzativi

Con riferimento ai beni staggiati non si riscontra il rilascio di titoli autorizzativi e/o autorizzazioni per l'esecuzione di lavori edili, mentre per il fabbricato Condominio Guendalina Lotto 7, agli atti del comune di Santa Maria C.V. risultano rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

1. Concessione Edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Santa Maria Capua Vetere in data 19/09/2000 e successiva variante n. 108 rilasciata in data 5.10.2001;
2. Concessione Edilizia n. 31 del 27/03/2003, rilasciata ai sensi della Legge Regionale n. 15 del 28/11/2000, per il recupero abitativo dei sottotetti del fabbricato in questione.

3. Certificato di agibilità prot. 15290/05 del 16/05/2005.

3. Verifica della regolarità urbanistica

Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica dei cespiti staggiti, l'esame dei grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 62/2000, consente di affermare che per il box auto, l'attuale stato dei luoghi non presenta difformità urbanistiche, mentre, per l'appartamento, lo scrivente in sede di sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni che ha interessato la cucina, i bagni, le camere da letto, il vano pluriuso e il disimpegno.
2. difformità prospettiche che hanno interessato il w.c. posto a Sud dell'appartamento.

Nel merito, lo scrivente in sede di sopralluogo ha riscontrato che nell'attuale w.c. è presente una finestra con affaccio sul cortile condominiale, avente una larghezza di circa cm.70 e davanzale a quota cm. 90 dal piano di calpestio, mentre, nel grafico della Concessione Edilizia n. 62/00, per il suddetto w.c. è riportata la dicitura *luce ingrediente e w.c. con areazione forzata*.

Con riguardo alla difformità prospettica riportata al precedente punto n. 2, la verifica dello stato dei luoghi rispetto ai grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 62/00 ha evidenziato che detta difformità è riscontrabile anche agli appartamenti posti ai vari piani della scala C del fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento staggito. Ed infatti, da una constatazione visiva del prospetto Sud del fabbricato in questione, si osserva che tutti gli appartamenti posti in verticale presentano la stessa difformità. Ciò significa che tale variazione non è imputabile al solo appartamento pignorato realizzata verosimilmente in epoca successiva all'edificazione dell'intero manufatto, ma bensì, è ragionevole dedurre che la stessa difformità, essendo presente anche ai piani inferiori e superiori, sia stata realizzata nella fase di edificazione dell'intero complesso edilizio.

Sulla scorta delle verifiche effettuate, si osserva che tutte le difformità riscontrate non sono vincolanti per la libera commerciabilità dell'immobile, in quanto, le stesse non hanno comportato modifiche della sagoma del fabbricato, né aumento della superficie residenziale o del volume, né si è modificata la destinazione d'uso dell'intero appartamento o variata la consistenza catastale.

In considerazione di quanto sopra relazionato, lo scrivente ha provveduto a verificare le condizioni di sanabilità o condonabilità delle variazioni apportate rispetto al titolo autorizzativo. Nello specifico, ai fini della regolarità urbanistica, considerato che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge

n. 47 del 1985), a parere dell'esperto stimatore e sulla scorta delle informazioni assunte presso il preposto ufficio tecnico del comune di Santa Maria C.V., le difformità riscontrate possono essere oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, in quanto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3 comma 1 lettera b) DPR 380/01 effettuati in assenza di comunicazione preventiva.

L'operazione comporta un costo presunto ed indicativo di euro 2.500,00, di cui euro 1.000 costituiti dalla sanzione pecuniaria come previsto dalla C.I.L.A. in sanatoria, euro 200,00 per diritti di segreteria, euro 1.300,00 quale onorario da corrispondere al tecnico incaricato: tale costo sarà detratto dal valore di stima del lotto di vendita.

Si precisa che una volta eseguita la regolarizzazione urbanistica non è previsto l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto, le suddette difformità sono esclusivamente di natura urbanistica essendo l'attuale scheda catastale conforme allo stato dei luoghi.

Si riporta di seguito ed in allegato alla relazione di stima (*cf. allegato n. 2*) la rappresentazione grafica delle difformità riscontrate.



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.).

All'atto del sopralluogo effettuato il 13/10/2023 in uno con il custode giudiziario, si è riscontrato che sia l'appartamento che il box auto erano nello stato di possesso dell'esecutata e che l'appartamento risultava disabitato.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 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).

In riscontro alle verifiche eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto di Caserta e presso i competenti uffici del Settore Tecnico – Pianificazione e Lavori Pubblici del Comune di Santa Maria C.V., relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento, è possibile affermare quanto segue:

1. Non risultano trascritti procedimenti giudiziari civili.
2. Non risultano trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

3. I beni pignorati non risultano oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a domande giudiziali; di sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c.; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali;
4. Non risultano sottoposti ad atti impositivi di servitù e non sono oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità;
5. Ad esclusione del vincolo sismico, detti immobili risultano liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito di tutela di interesse artistico, architettonico, paesistico, ambientale, idrogeologico, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolati ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm.ii., né ricadono su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risultano che siano gravati da censo, livello o uso civico.
6. Per l'intero complesso edilizio, il Consorzio "GUENDALINA" a r.l. ha stipulato con il Comune di Santa Maria Capua Vetere in data 30/07/1997 una convenzione ai sensi dell'art. 35 comma 12 della legge 22/10/1971 n° 865 nella quale viene disposta la cessione da parte del Comune al Consorzio, in diritto di proprietà nell'ambito del Piano Edilizio Economico Popolare (P.E.E.P.) 2° Comparto Mastrantuono, dei lotti n° 5 e 7. Detta Convenzione per Lottizzazione è stata stipulata con atto del Notaio Concetta Palermiti del 30/07/1997, repertorio n. 92870, registrato a Caserta l'11/08/1997 al n. 5647 e trascritto a S. Maria C.V. l'8/08/1997 ai nn. 19152/14930.
7. Per l'intero complesso Edilizio denominato *Condominio Guendalina Lotto 7*, è stato depositato il verbale per la costituzione di regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, a firma del notaio Concetta Palermiti del 23/06/2006 rep. n. 221945, registrato a Santa Maria C.V. il 13/07/2006 al n. 1675 ed ivi trascritto il 12/07/2006 ai nn. 42174/20062.

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

- 1) *Domande giudiziali:* **nessuna**
- 2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* **nessuna**
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* **nessuna**
- 4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso,*

- abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuna**
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nessuno**

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

1) Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria n. 13170 del 18/06/2007 a favore di MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano Via Borromei N. 5) e contro OMISSIS nata a Napoli il XXXXX, OMISSIS nato a Napoli il 16/09/1962 (debitore non datore di ipoteca); per Euro 360.000,00 di cui Euro 180.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Palermiti Concetta, Notaio in Santa Maria C.V. in data 07/06/2007 rep. 226041/22771.

Risulta a margine della presente iscrizione:

- Annotazione di surroga del 25/05/25011 Notaio Cioffi rep. 41528 e annotata il 29/06/2011 al n. 3960. Credito ceduto a Banco di Napoli Spa con sede a Napoli.
- Iscrizione ipotecaria accesa in data **23/06/2001** ai nn. **19077/1972** a favore della Cariplo Cassa di Risparmio delle Province Lombarde con sede in Milano, nascente da contratto per atto del notaio Concetta Palermiti del 22/06/2001, rep. 155891, registrato a Santa Maria C.V. il 09/07/2001 al n. 1780.
 - Annotazione n. 216 del 08/02/2008 Reg. Gen. 6914 Reg. Part. 976.
Dati relativi al titolo: atto notarile Notaio Concetta Palermiti del 07/12/2007 rep. 227805/23965.
Dati relativi all'annotazione: annotazione a iscrizione – restrizione di beni.
Formalità di riferimento: iscrizione Reg. Part. **1972** del **23/06/2001**.
Unità negoziali: Fgl. 7 p.la 5152 sub 44 – Fgl. 7 p.la 5152 sub 98.
Soggetti a favore: INTESABCI S.p.A.
Soggetti contro: OMISSIS.
 - Annotazione n. 80 del 04/09/2008 Reg. Gen. 39960 Reg. Part. 5689.
Dati relativi al titolo: atto notarile Notaio Concetta Palermiti del 16/06/2006 rep. 221762.
Dati relativi all'annotazione: annotazione a iscrizione – frazionamento in quota.
Formalità di riferimento: iscrizione Reg. Part. **1972** del **23/06/2001**.
Unità negoziali tra l'altro: Fgl. 7 p.la 5152 sub 44 – Fgl. 7 p.la 5152 sub 98.



Soggetti a favore: INTESABCI S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS.



Si precisa che nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Concetta PALERMITI, del 07/06/2007 Rep. n. 226040 - Racc. n. 22770 trascritto il 18/07/2007 R.P. n. 18988, con il quale i coniugi in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS, nato Roma il XXXXX e OMISSIS, nata a Curti (CE) il XXXX, vendono all'esecutata sig.ra OMISSIS, nata a Napoli il XXXXX, coniugata in regime di separazione dei beni, all'articolo n. 4 del suddetto atto di compravendita viene riportato testualmente:

Art.4) *"La parte venditrice dichiara e garantisce la buona proprietà dell'immobile venduto e che lo stesso è libero da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione di quanto emergente dalla succitata convenzione stipulata con il Comune di Santa Maria Capua Vetere, nonché della iscrizione ipotecaria accesa in data 23 giugno 2001 ai nn. 19077/1972, a favore della CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE, con sede in Milano, nascente da contratto per mano mia del 22.06.2001, rep.155891, registrato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il data 09.07.2001 al n.1780.*

A tal uopo la parte venditrice dichiara che in virtù di atto per mano mia del 16.6.2006, rep. 221762, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 30.06.2006 al n. 1533 il detto Istituto ha proceduto al frazionamento ipotecario, in cui le unità immobiliari de quo venivano indicate come lotto 7, ed essa parte venditrice ha provveduto alla estinzione della relativa obbligazione.

Pertanto essa si obbliga a richiedere alla Banca mutuante l'atto di assenso alla cancellazione ipotecaria e ad effettuare la formale cancellazione della stessa; il tutto a sua cura, onere e spese e da effettuarsi entro sei mesi da oggi."

Alla data della presente relazione di stima, sulla base dall'ispezione ipotecaria eseguita, non risulta effettuata la formale cancellazione dell'ipoteca di cui all'annotazione per frazionamento in quota Reg. Gen. 39960 - Reg. Part. 5689 del 04/09/2008

2) Pignoramenti precedenti o successivi: **nessuno**

3) Trascrizioni:

Pignoramento Immobiliare (dal quale scaturisce la presente procedura esecutiva) n. 3636 del 03/02/2023 a favore di ORGANA SPV S.r.l. con sede in Conegliano



(TV), e contro OMISSIS nata a Napoli il XXXXX, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in data 27/12/2022 rep. 9887/2022.

4) *Difformità urbanistico-edilizie:*

Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica dei cespiti staggiti, l'esame dei grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 62/2000, consente di affermare che per il box auto, l'attuale stato dei luoghi non presenta difformità urbanistiche, mentre, per l'appartamento, lo scrivente in sede di sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni che ha interessato la cucina, i bagni, le camere da letto, il vano pluriuso e il disimpegno.
2. difformità prospettiche che hanno interessato il w.c. posto a Sud dell'appartamento.

Nel merito, lo scrivente in sede di sopralluogo ha riscontrato che nell'attuale w.c. è presente una finestra con affaccio sul cortile condominiale, avente una larghezza di circa cm.70 e davanzale a quota cm. 90 dal piano di calpestio, mentre, nel grafico della Concessione Edilizia n. 62/00, per il suddetto w.c. è riportata la dicitura *luce ingrediente e w.c. con areazione forzata*.

Con riguardo alla difformità prospettica riportata al precedente punto n. 2, la verifica dello stato dei luoghi rispetto ai grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 62/00 ha evidenziato che detta difformità è riscontrabile anche agli appartamenti posti ai vari piani della scala C del fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento staggito. Ed infatti, da una constatazione visiva del prospetto Sud del fabbricato in questione, si osserva che tutti gli appartamenti posti in verticale presentano la stessa difformità. Ciò significa che tale variazione non è imputabile al solo appartamento pignorato realizzata verosimilmente in epoca successiva all'edificazione dell'intero manufatto, ma bensì, è ragionevole dedurre che la stessa difformità, essendo presente anche ai piani inferiori e superiori, sia stata realizzata nella fase di edificazione dell'intero complesso edilizio.

Sulla scorta delle verifiche effettuate, si osserva, che tutte le difformità riscontrate non sono vincolanti per la libera commerciabilità dell'immobile, in quanto, le stesse non hanno comportato modifiche della sagoma del fabbricato, né aumento della superficie residenziale o del volume, né si è modificata la destinazione d'uso dell'intero appartamento o variata la consistenza catastale.

In considerazione di quanto sopra relazionato, lo scrivente ha provveduto a verificare le condizioni di sanabilità o condonabilità delle variazioni apportate rispetto al titolo autorizzativo. Nello specifico, ai fini della regolarità urbanistica, considerato che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), a parere dell'esperto stimatore e sulla scorta delle informazioni assunte presso il preposto ufficio tecnico del comune di Santa Maria C.V., le difformità riscontrate possono essere oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, in quanto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3 comma 1 lettera b) DPR 380/01 effettuati in assenza di comunicazione preventiva.

L'operazione comporta un costo presunto ed indicativo di euro 2.500,00, di cui euro 1.000 costituiti dalla sanzione pecuniaria come previsto dalla C.I.L.A. in sanatoria, euro 200,00 per diritti di segreteria, euro 1.300,00 quale onorario da corrispondere al tecnico incaricato: tale costo sarà detratto dal valore di stima del lotto di vendita.

Si precisa che una volta effettuata la regolarizzazione urbanistica non è previsto l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto, le suddette difformità sono esclusivamente di natura urbanistica essendo l'attuale scheda catastale conforme allo stato dei luoghi.

5) *Difformità Catastali:* **nessuna**

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.

Dalle verifiche effettuate presso il *SETTORE TECNICO – PIANIFICAZIONE E LAVORI PUBBLICI* del comune di Santa Maria Capua Vetere, si riscontra che l'area sulla quale insiste la massa pignorata non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del suddetto comune.

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.

Premesso che gli immobili staggiati costituiscono porzione del complesso edilizio **Condominio Guendalina Lotto 7** edificato sul terreno al fgl. 7 p.lla 5152 scaturito dal frazionamento della particella di maggiore consistenza riportata all'impianto meccanografico del 26/03/1985 del Catasto Terreni del comune censuario di Santa Maria C.V. al fgl. 7 p.lla 85 in ditta a OMISSIS fu Fortunato, dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici (Catasto Terreni e Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria C.V.), si evince che detto terreno non risulta gravato da censo, livello o uso civico a favore di soggetto privato, ed inoltre l'immobile non risulta riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non appartiene ai beni culturali o paesaggistici di cui all'art. 2 D.Lgs. 42/2004.

Per quanto attinente alla verifica sull'eventuale esistenza di uso civico a favore di soggetto pubblico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una doppia verifica, di cui la prima è stata eseguita presso il comune di Santa Maria C.V. **Settore Tecnico – Pianificazione e Lavori Pubblici** – dalla quale si è riscontrato che agli atti del preposto ufficio non esiste documentazione comprovante l'eventuale gravame di uso civico a favore del comune e ricadente sul terreno di impianto al suddetto fabbricato e relativa area di pertinenza.

La seconda verifica è stata eseguita presso la Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici, dove si riscontra che l'unico atto a disposizione del predetto ufficio (**cf. allegato n. 8**), attinente ai terreni ricadenti nel comune

di Santa Maria C.V., risale al Decreto n. 84 del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici delle provincie della Campania e Molise datato 5 marzo 1928, nel quale si attesta quanto segue:

Il R. Commissario

*per la Liquidazione degli Usi Civici delle provincie della
Campania e Molise*

Letti gli atti relativi ai demani del Comune di Santa Maria Capua Vetere in provincia di Napoli:

Ritenuto che pel il Comune di Santa Maria Capua Vetere non vi sono sentenza della Commissione Feudale, né atti del Demanio e che dall'incarto esistente presso quest'Ufficio non risulta che il predetto Comune abbia terre o diritti di uso civico da liquidare, né pretese da far valere.

Ritenuto che in detto Comune non vi sono operazioni da eseguire

ORDINA:

Archiviarsi gli atti

Napoli 5 marzo 1928

Alla luce delle verifiche effettuate, si può ragionevolmente affermare, che il terreno sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento, non è gravato da censo, livello o uso civico a favore di soggetto pubblico o privato.

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.

Per il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili staggiti, risulta costituito il condominio denominato "Condominio Guendalina Lotto 7", disciplinato dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, depositato con verbale a firma del notaio Concetta Palermi del 23/06/2006 rep. n. 221945, registrato a Santa Maria C.V. il 13/07/2006 al n. 1675 ed ivi trascritto il 12/07/2006 ai nn. 42174/20062.

Al fine di poter acquisire tutte le notizie di natura condominiale, lo scrivente in data 31/01/2024 ha inoltrato una mail all'attuale amministratore pro-tempore sig. OMISSIS, atta a richiedere informazioni necessarie per relazionare in risposta al presente quesito.

Dalle notizie reperite si riscontra quanto segue:

- La quota mensile delle spese ordinarie ammonta ad euro 51,90 per l'appartamento ed euro 1,50 per il box auto.
- Per i cespiti pignorati non vi sono procedimenti giudiziari in corso.
- Alla data del presente elaborato peritale si riscontrano arretrati per oneri condominiali per un totale di euro 1.277,87 che di seguito specificatamente si indicano:

a) Abitazione C6	Consuntivo anno 2022 approvato assemblea del 17/10/2023	- € 111,20;
b) Box C6	Consuntivo anno 2022 approvato assemblea del 17/10/2023	- € 45,54;
a) Abitazione C6	quota rata anno 2023 approvato assemblea del 17/10/2023- 10x51,90	- € 519,00 ;
b) Box C6	quota rata anno 2023 approvato assemblea del 17/10/2023- 10x1,50	- € 15,00;
a) Abitazione C6	quota rata anno 2024 approvato assemblea del 17/10/2023- 02x51,90	- € 103,80 ;
b) Box C6	quota rata anno 2024 approvato assemblea del 17/10/2023- 02x1,50	- € 03,00;
a) Abitazione C6	quota rata Straordinaria approvato assemblea del 17/10/2023	- € 293,84;
b) Box C6	quota rata Straordinaria approvato assemblea del 17/10/2023	- € 186,49;

TOTALE DA VERSARE EURO 1277,87

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.

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

1.1 – Immobili oggetto della vendita

LOTTO UNICO

A. Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) - Condominio Guendalina Lotto 7 – Vicolo Primo Mastantuono civico 19, piano secondo scala C interno 6.

Piena ed intera proprietà di un box auto ubicato nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) - <i>Condominio Guendalina Lotto 7</i> – Vicolo Primo Mastantuono civico 19, piano seminterrato.	
SUPERFICIE COMMERCIALE INTERO LOTTO UNICO	
SUR + SNR + PARETI DIVISORIE INTERNE + MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE	Mq. 118,37

1.1.1 - Criteri di stima

Per valutazione di un bene immobile, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione degli immobili oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;

- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerando l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni.

I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato effettuata presso più agenzie immobiliari ubicate nel comune di Santa Maria Capua Vetere, con riferimento alle compravendite immobiliari di manufatti aventi per quanto più possibile caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zona limitrofa.

I valori indicati dalle agenzie immobiliari interpellate, sono quasi esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda; tale circostanza ha influenzato in maniera determinante nella scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame.

Ne consegue, che la base di dati a disposizione dello scrivente, non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica alternativa possibile nell'effettuare una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, è espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

1.1.2 – *Analisi del mercato immobiliare*

La stima degli immobili attraverso il metodo monoparametrico non può prescindere da un'attenta analisi del mercato di riferimento condotta a livello nazionale, provinciale, comunale e locale.

Con riferimento all'anno 2020-21, il Centro Studi FIAIP, riferisce che il sentiment per il 2020 non è certo negativo, ma con ogni probabilità vedremo un minimo calo di compravendite. Inoltre, laddove ci siano stati interventi di riqualificazione, i prezzi potrebbero iniziare a risalire così come nelle città in cui ci siano stati interventi di adeguamento alla domanda turistica, perché l'investimento immobiliare in questi casi è tornato ad essere tra quelli più ricercati, soprattutto tra i piccoli investitori con disponibilità di spesa tra i 100 e i 250 mila euro. Tra le città in questione in particolare Roma, Firenze, Napoli, Venezia, Verona, e in genere tutti i luoghi di richiamo turistico.

La ragione di questa ripresa è la voglia di investire nel mattone (sempre parlando di piccoli investitori) a causa della grande mancanza di fiducia nei confronti del sistema bancario e negli scarsi rendimenti di investimenti quali obbligazioni e depositi bancari; quindi il mattone diventa un bene rifugio.

Anche nel 2020 il maggior problema dell'immobiliare resta il carico fiscale: il passaggio da Ici a Imu ha portato la tassazione a triplicare da 9 a 24 miliardi. Il fatto positivo è però che i prezzi sono ai minimi storici quindi, per quanto possano ancora marginalmente scendere nelle periferie, ci sono già ottime occasioni di investimento da un lato e di acquisto da parte dei giovani dall'altro, grazie anche ai mutui i cui tassi sono a loro volta ai minimi storici.

Per il Ceo di Gabetti, il 2020 sarà un anno per cui si prevede, come è stato per il 2019, una costante crescita delle compravendite in campo residenziale nell'ordine del + 5-8%.

L'inversione di tendenza è ormai confermata e stabilizzata e a fine anno si stima di superare le 600mila transazioni. Il nuovo anno confermerà la ripresa del settore, seppure con valori differenti nelle diverse zone d'Italia. Ci sono città che hanno ben performato nel 2019 e che continueranno a farlo, come l'ormai inarrestabile Milano, ma anche Bologna, Napoli o per esempio Bari. Anche la Capitale sta segnando tassi di crescita positivi e crediamo possa trarre nuova linfa dalle diverse iniziative di sviluppo e riqualificazione residenziali in atto.

Dal punto di vista dei tempi medi di vendita, si assiste a una progressiva diminuzione mentre, per quanto riguarda i prezzi, si prevede una complessiva stabilizzazione, con punte positive nelle città considerate più appealing.

Un indice importante per capire il trend positivo di mercato – osserva il responsabile ufficio studi Tecnocasa, è la riduzione delle tempistiche di vendita che conferma l'esistenza di una domanda molto vivace e di un'offerta che continua a ridursi in alcune realtà, soprattutto per le tipologie di migliore qualità. L'anno appena iniziato non avrà un andamento molto diverso: l'interesse per l'immobile, sia come prima casa sia per investimento, è sempre molto vivo come dimostra la crescita delle richieste raccolte dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa. Gli investitori continuano ad essere attratti. Fonte: *"Idealista" del 16/01/2020*. Le previsioni che gli esperti del settore hanno riportato all'inizio dell'anno 2020, hanno impattato drasticamente contro le vicende sanitarie che l'Italia ha attraversato a partire dalla metà del mese di febbraio 2020.

Ed infatti, il mercato immobiliare ha assorbito un duro colpo dal blocco dovuto all'emergenza sanitaria che il nostro Paese ha vissuto a causa del coronavirus. Un buco di qualche mese che visite virtuali e acquisti online non hanno potuto colmare.

E dato che il settore residenziale rappresenta la fetta maggiore del nostro mercato, è in questo ambito che, anche per la chiusura delle agenzie per decreto, si è avuto un calo importante delle compravendite e in un secondo momento dei prezzi.

I vertici di Nomisma hanno presentato il 25 marzo 2020 la fotografia e le previsioni sul settore, in una diretta streaming che da sola racconta la situazione di isolamento che è stata vissuta.

La rappresentazione che ne esce è a tinte scure e sovrappone immagini diverse in base allo scenario che potrà realizzarsi. Archiviato quello pre-virus, ormai superato, restano due scenari negativi, più o meno pessimistici.

In sostanza da Nomisma si aspettano un calo delle compravendite residenziali tra le 40mila e le 110mila unità rispetto alle 603mila vendite del 2019, che in termini di fatturato significano da 9 a 20 miliardi in meno di volumi nel 2020. Senza coronavirus Nomisma si attendeva 613mila transazioni quest'anno.

«La situazione già da qualche mese presentava alcune difficoltà - spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. La componente certa di acquisto immobiliare si era ridotta a 500mila famiglie, ma rimaneva una quota significativa di domanda potenziale, due milioni di famiglie che avrebbero potuto acquistare. Al momento frenate dalla debolezza economica».

A supportare la domanda sono stati gli acquisti per investimento, arrivati al 15% delle compravendite e volti a sfruttare il buon momento degli affitti brevi. Una domanda, quella

per mettere a reddito gli immobili, tornata dal 2018, grazie allo sgonfiamento dei prezzi degli anni prima, ma che si avvia a ridursi drasticamente.

In una prima fase i prezzi non dovrebbero seguire il calo delle transazioni. Nel nostro Paese i prezzi mostrano sempre una certa rigidità, che oggi potrebbe essere negativa perché ingesserebbe il mercato. Le quotazioni registreranno flessioni medie tra l'1,1% e il 3,1% nel biennio 2020-2021 (sul 2019). Per il 2022 Nomisma stima una flessione dei valori in timida attenuazione.

Il quadro che si profila evidenzia un contrasto stridente con i risultati registrati da Nomisma nel 2019, che restituivano un generalizzato miglioramento rispetto al passato.

Gli scenari che si prospettano all'orizzonte devono tenere conto anche della situazione economica critica. Non basteranno le App messe a punto da start up immobiliari per fare vendere tante abitazioni quante l'anno scorso, quando si erano di poco superate le 600mila unità vendute (603mila circa, come citato, nei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate).

Nel triennio che ci aspetta, riguardo al settore residenziale, Nomisma prevede una perdita tra 54,5 e 113 miliardi di euro di fatturato, a seconda dello scenario che si concretizzerà. È chiaro che le pesanti ripercussioni del Covid-19 sull'economia non si estingueranno in pochi mesi. «La ripresa dipenderà dalle strategie che il governo metterà in campo per sostenere i redditi, dalla flessibilità delle banche sul fronte mutui e da come la crisi si rifletterà sull'economia in generale» dice Dondi. Certo è che, come ha spiegato Lucio Poma, capo economista di Nomisma, la pandemia colpisce un Paese che era già debole. «Quasi sicuramente l'Italia andrà in deflazione» dice Poma.

Sono troppe le variabili macroeconomiche per poter immaginare che il settore immobiliare si muova in maniera autonoma dal contesto. Una doccia fredda, dunque, quando il mercato sembrava aver ormai imboccato la via della ripresa con un fatturato stimabile in 98,3 miliardi nel 2019; Fonte: *“Il Sole 24 Ore” del 28/03/2020.*

Nel II° Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Luglio 2020 Nomisma presentato il 22 luglio 2020 e che analizza il mercato immobiliare delle città di Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia, si legge che *“A un primo trimestre d'anno in cui secondo i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate le compravendite sono state deficitarie (-15,5%) ne è seguito un secondo più negativo. L'anno si chiuderà con un calo complessivo di circa il 18%, passando da 603 mila a 494 mila compravendite secondo le proiezioni dello scenario più positivo (base) previsto da Nomisma. Il consuntivo può però oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila transazioni (-*

14,1%) a seconda che si consideri lo scenario avverso (“hard”) o quello più favorevole (“soft”).

Per l’Istituto bolognese, le tendenze negative si manifesteranno anche nella prima parte del 2021, seppur con un’entità “decisamente più contenuta rispetto a quella registrata nell’anno in corso”.

Alla luce della situazione venutasi a creare con la pandemia Covid – 19 Nomisma, come già in occasione del 1° Osservatorio, ha delineato 3 diversi scenari di evoluzione del contesto macroeconomico e, conseguentemente, del mercato immobiliare italiano: “base”, “soft” e “hard”.

Le compravendite per il mercato immobiliare residenziale – nello scenario che oggi appare più probabile (“Base”) – dovrebbero attestarsi al di sotto delle 500 mila unità, passando dalle 603 mila transazioni del 2019 alle 494 mila del 2020 (-18%). Tale risultato può oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila compravendite (-14,1%), a seconda che si consideri lo scenario più avverso o lo scenario più favorevole.

Per il 2021 si ipotizza il permanere di tendenze negative nella prima metà dell’anno, di entità decisamente più contenuta rispetto a quelle registrate nell’anno in corso, peraltro controbilanciate dall’evoluzione prevista nella seconda metà del 2021, tanto da determinare una sostanziale stabilità delle transazioni nello scenario “Base” (499 mila compravendite, +1% rispetto al 2020). Lo scenario peggiore prevede che la ripresa della seconda parte del 2021 non sia in grado di recuperare quanto perso nel corso della prima metà dell’anno, con un risultato complessivo di 460 mila transazioni concluse; quello “soft” vede invece un recupero delle transazioni già nella prima parte del 2021, portando la risalita a fine anno a quota 537 mila.

Per Nomisma nella seconda parte del 2020 e nel 2021 sarà la componente di domanda con autonomia reddituale e patrimoniale a trainare il mercato della compravendita; nel 2022 la crescita dovrebbe proseguire, senza tuttavia recuperare i livelli pre Covid. Pur nello scenario più favorevole si rimarrà sotto quota 600 mila transazioni, mentre lo scenario “base” vede un livello di scambi nell’ordine di 521 mila unità; quello “hard” prevede che ci si attesti sotto le 500 mila transazioni, con una chiara difficoltà del settore a rimettersi in moto.

Se il calo delle transazioni è un fenomeno ampiamente pronosticato, a sorprendere è l’immediatezza con cui i valori si sono allineati, quantomeno nell’orientamento, al nuovo contesto. Le dinamiche in atto portano Nomisma a prevedere una contrazione dei valori media annua per il 2020 (secondo lo scenario “base”) del -2,6% nel segmento abitativo, e del -3,1% e -3,2% rispettivamente nei settori direzionale e commerciale. Lo scenario più

favorevole (“soft”) presenta per le abitazioni una contrazione per il 2020 di 2 punti percentuali, a fronte di una flessione di 4 punti percentuali nello scenario “hard”.

Oltre a Milano le città che presentano i cali più contenuti sono Firenze, Padova e Bologna, cui si aggiungono Venezia e Palermo limitatamente agli immobili d’impresa. I cali più accentuati sono previsti a Catania, Bari e Roma, mentre Torino e Napoli mostrano performance particolarmente negative nel segmento non residenziale.

La risalita degli investimenti dei prossimi anni potrebbe – per Nomisma- scaturire da una ricomposizione del mercato a favore di categorie finora sottorappresentate. L’entità dei cambiamenti in atto impone cautela, per questo *“uno scenario più credibile potrà essere tracciato solo al termine di questo anno. Fino ad allora non si potrà fare altro che sperare che una propensione spesso acritica e incondizionata all’investimento immobiliare salvaguardi il settore da un tracollo che, dai responsi dei modelli previsionali, appare inevitabile”*; Fonte: “Nomisma” del 28/07/2020.

Per il **mercato immobiliare residenziale italiano del 2022**, secondo gli esperti **RE/MAX Italia**, proseguirà il trend positivo dello scorso anno. Per l’ultimo quarter del 2021 è previsto un proseguimento del trend di espansione, seppur con un ottimismo prudente, dovuto al peggioramento della situazione sanitaria in Europa. L’attenzione nei prossimi mesi continuerà ad essere rivolta verso le iniziative legate al PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e all’efficientamento energetico.

Considerando incentivi statali (superbonus) e prospettive economiche del nostro Paese, ci sono i presupposti affinché l’andamento positivo del 2021 possa continuare anche nel 2022, favorito dal ricorso ormai conclamato allo smart working e all’home working che porterà le persone a puntare su immobili di qualità dotati di spazi aggiuntivi da destinare al tempo libero e al lavoro da casa. Dunque, il dinamismo del 2021 molto probabilmente proseguirà anche per il prossimo anno, ovviamente confidando in una stabilità dei tassi di interesse che stanno agevolando gli italiani nell’acquisto di immobili non solo più come bene rifugio. Fonte: “Idealista/news” del 18/01/2022.

Per quanto riguarda **l’andamento del mercato immobiliare per l’anno 2023**, ci si aspetta un mercato immobiliare forte ma in rallentamento rispetto al 2022. In sintesi è questa la stima che prevede un -15% sul numero di compravendite per città come Roma e Milano. Una situazione che appare già piuttosto chiara, complici anche alcuni elementi cruciali come i tassi di interesse in aumento, il picco inflazionistico e la guerra, fattori che hanno spostato tutti gli equilibri su cui invece aveva poggiato il mercato per buona parte del 2022.

Per quanto riguarda i **prezzi immobiliari**, invece, **ci sarà un incremento** generale, ovviamente non uguale in tutte le zone d'Italia. A Milano, ad esempio, si andrà verso una stabilizzazione dei prezzi, mentre i costi degli immobili aumenteranno in quelle città che hanno più potenziale di crescita, come ad esempio Roma. In ogni caso, l'incremento dei prezzi sarà evidente. Questo è dovuto al fatto che i proprietari di immobili tenderanno a vendere con meno facilità, come effetto della necessità di allocare liquidità.

La **casa, dunque, torna a essere percepita come una forma di risparmio**, un bene rifugio in un momento in cui l'inflazione è forte. D'altra parte, a causa dell'aumento dei tassi e quindi della riduzione del potere di acquisto dei consumatori a parità di rata, l'accesso all'acquisto degli immobili si ridurrà. **Un gap tra venditori e compratori** che andrà quindi aumentando e che avrà come conseguenza la riduzione del numero delle compravendite.

Oltre ai tassi d'interesse, c'è un altro tema caldo che per la prima volta inciderà molto sulla scelta degli immobili da comprare. Stiamo parlando dell'**efficientamento energetico**. L'Italia non è un Paese che produce energia, quindi quando il **costo delle materie prime sale**, come è accaduto in questi ultimi mesi, anche il costo di gestione degli immobili si alza alle stelle.

A questo si aggiunge che il 60% dello stock immobiliare si colloca tra le due peggiori classi energetiche e che le nuove direttive europee obbligano gli edifici nuovi a raggiungere zero emissioni entro il 2030, mentre per gli edifici esistenti il limite è esteso al 2050, anche se resta l'obbligo di migliorare già entro il 2030 la classe energetica di quel 60% di immobili nelle ultime due classi energetiche. In ogni caso, questo crea un gap nell'acquisto tra case efficienti e non, perché chi compra farà più attenzione prima di acquistare edifici non efficienti dal punto di vista energetico, dato che sa che avrà costi di gestione più alti.

Sebbene in alcune zone questa sensibilità già c'era, è la prima volta che il problema acquista una dimensione così evidente e questo comporterà un'attenzione del mercato italiano che non c'è mai stata finora. In particolare nelle zone in cui ci sono più immobili inefficienti dal punto di vista energetico, come nel meridione, potrebbe verificarsi una sensibile diminuzione delle compravendite.

Fonte: "Idealista/news" del 06/02/2023.

Rispetto all'analisi dell'anno appena concluso, i dati dell'Osservatorio Nomisma, sul I semestre 2023 (rispetto allo stesso periodo 2022), certificano un calo del 12,5% delle compravendite e del 30% circa sui mutui. Il rallentamento delle transazioni favorisce l'affitto: canoni in crescita o stabili in un mercato con poca offerta e tanta domanda

eterogenea, cui si aggiunge un 7,3% di potenziali acquirenti che guardano alla locazione non potendo comprare e accrescendo la diffidenza dei proprietari.

Secondo Nomisma, l'improvvisa carenza di ossigeno al mercato immobiliare italiano è dovuta dalla mancata indicizzazione dei redditi all'inflazione (con conseguente perdita del potere d'acquisto) e dall'impennata del costo del denaro e quindi dei mutui.

Fonte: "Il Sole 24 Ore" del 23/11/2023

Continuando nell'analisi del mercato di riferimento, si denota che la provincia di Caserta nella regione Campania ha una popolazione di 906.074 abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Caserta, Aversa, Santa Maria Capua Vetere, Mondragone, Maddaloni, San Nicola la Strada, Castel Volturno, Sessa Aurunca, Marcianise.

La provincia di Caserta è molto importante dal punto di vista immobiliare e circa il 15% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa provincia.

Nell'intera provincia sono presenti oltre 13.611 immobili in vendita e 2.665 in affitto, con un indice di circa 17 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 302 inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.760 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 8.631 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (4.237 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 1.363 annunci in totale, seguita da locali commerciali (994 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Caserta (15%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Giano Vetusto (56 annunci per mille abitanti).

La provincia di Caserta ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.195 €/m² (in media in tutta la provincia).

Il prezzo medio degli appartamenti nella provincia non è uniforme tra i diversi comuni, anche se nella maggioranza dei casi ha un prezzo compreso tra 1.005 €/m² e 1.385 €/m².

Fonte: "mercato-immobiliare.info" del 12/02/2024.

1.1.3 – Rilevazioni di mercato fonti indirette

Con riferimento al mercato immobiliare locale, l'**Osservatorio Immobiliare di "Mercato-immobiliare.info"**, registra che per il Comune di Santa Maria Capua Vetere, con una

popolazione di 31.977 abitanti, è un comune della provincia di Caserta. Dista circa 6 Km da Caserta.

Solamente circa l'4% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 798 annunci immobiliari, di cui 622 in vendita e 176 in affitto, con un indice complessivo di 24 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse () zone a Santa Maria C.V. è compreso tra **820 €/m²** e **1.300 €/m²** per la compravendita e tra **2,3 €/m² mese** e **3,9 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.035 €/m²) è di circa il 41% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.760 €/m² ed è anche di circa il 13% inferiore alla quotazione media provinciale (1.195 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a Santa Maria Capua Vetere è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 660 €/m² e 1.395 €/m².

Fonte: "Mercato immobiliare.info" quotazioni del 26/04/2023.

Il Borsino immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali – attribuisce agli appartamenti e box auto ricadenti nel comune di Santa Maria Capua Vetere – **Zona oltre Linea Ferroviaria, Anfiteatro, Via Sturzo e Via Kennedy** – i seguenti valori:

Borsino Immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali – Quotazioni Vitulazio - Zona CENTRO URBANO -			
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
	755,00	981,00	1.208,00
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
	594,00	771,00	947,00
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
	497,00	609,00	722,00
Box auto e autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi	Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
	328,00	443,00	559,00

Proseguendo nella disamina dell'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Santa Maria C.V., secondo le rilevazioni di **Immobiliare.it**, a Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 972 al metro quadro**, con **un aumento**

del 1,46% rispetto a Gennaio 2023 (958 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Santa Maria Capua Vetere ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2022, con un valore di **€ 1.015 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 934 al metro quadro.

Nella scelta del più probabile valore di mercato dei beni staggit, ulteriore verifica è costituita dalla quotazione *del valore normale dei fabbricati* mediante rilevazione diretta **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate**.

L'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto, il valore normale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

VR - valore reale dell'immobile espresso in Euro

sc - sommatoria della superficie commerciale in mq

vu - valore unitario commerciale espresso in €/m²

cm - coefficiente di merito dell'immobile in %

Nel caso in esame, le Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate da applicare al valore normale dell'appartamento si riferiscono al primo semestre 2023 per immobili ricadenti nel comune di Santa Maria Capua Vetere, **fascia/zona – Periferica/OLTRE LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY – codice di zona "D3" microzona catastale "0" tipologia prevalente "abitazioni di tipo civili" destinazione "residenziale"**; tale quotazione attribuisce alle abitazioni di tipo civile con normale stato conservativo, un valore minimo di **850,00 €/m²** e un valore massimo di

1.050,00 €/m² da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 **“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296”**.

In applicazione alle suddette disposizioni, il valore normale dell'appartamento e del box auto, inteso di fatto quale pertinenza dello stesso appartamento, è il seguente:

ANNO	2023
SEMESTRE	1
Fascia/zona: Periferica/OLTRE LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY	
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Abitazioni civili
Tipologia OMI quotata	Abitazioni civili
Grado tipologia quotata	Corrispondente
Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 850,00
Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 1.050,00
Stato Conservativo Abitazione	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0,5
K2 (coefficiente livello di piano)	0,5
K = (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata)	0,5
Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K	€ 950,00
Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI	1
VALORE NORMALE UNITARIO IN CIFRA TONDA.	€ 950,00

1.1.4 – Rilevazioni di mercato fonti dirette

Nella ricerca del valore di mercato sono state eseguite indagini presso più agenzie immobiliari, precisando, che per avere un quadro quanto più realistico del mercato immobiliare della zona, le agenzie interpellate sono tutte ubicate nel territorio di Santa Maria C.V., e precisamente:

1. *Agenzia Immobiliare Tecnocasa*, Viale J.F. Kennedy, 6 – S. Maria C.V.
2. *Agenzia Gabetti*, Corso Aldo Moro, 220 – S. Maria C.V.
3. *Gruppo Imm.re Porta a Porta Agenzia SMCV Sud*: Via Mazzocchi, 105 – S. Maria C.V. (CE).

Alle agenzie immobiliari interpellate, è stata fornita una descrizione quanto più dettagliata possibile dei beni oggetto di stima.

L'indagine eseguita ha condotto ai seguenti risultati:

1. Agenzia Immobiliare Tecnocasa, Viale J.F. Kennedy, 6 – S. Maria C.V.:

Tipologia immobili	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Appartamento	850,00	1.000,00	925,00

L'intervallo di valori indicato è relativo ad immobili aventi le seguenti caratteristiche:

- Atti di compravendita riferiti al biennio 2022/2023;
- Appartamenti per civile abitazione in sufficiente stato conservativo, con box auto ed eventualmente con posto auto scoperto assegnato come dotazione condominiale, ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze;

2. Agenzia Gabetti, Corso Aldo Moro, 220 – S. Maria C.V.

Tipologia immobili	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Appartamento	800,00	1.100,00	950,00

L'intervallo di valori indicato è relativo ad immobili aventi le seguenti caratteristiche:

- Atti di compravendita riferiti al biennio 2022/2023;
- Appartamenti per civile abitazione in sufficiente stato conservativo, con box auto ed eventualmente con posto auto scoperto assegnato come dotazione condominiale, ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze;

1. Gruppo Imm.re Porta a Porta SMCV Sud: Via Mazzocchi, 105 – SMCV (CE).

Tipologia immobili	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Appartamento	700,00	900,00	800,00

L'intervallo di valori indicato è relativo ad immobili aventi le seguenti caratteristiche:

- Atti di compravendita riferiti al biennio 2022/2023;

- Appartamenti per civile abitazione in sufficiente stato conservativo, con box auto ed eventualmente con posto auto scoperto assegnato come dotazione condominiale, ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze;

Ulteriori ricerche sono state eseguite sui seguenti portali di annunci immobiliari:

- *Immobiliare.it*
- *Casa.it*
- *Caasa.it*
- *Idealista.it*
- *Trovit.it*
- *Cercasicasa.it*

Le informazioni assunte presso operatori ed agenti immobiliari in zona sono di natura prettamente indicativa, ma, comunque, valide a stabilire un intervallo, ancorché ampio, delle più probabili quotazioni di mercato.

Al fine di ampliare il quadro di riferimento si sono analizzate le offerte di vendita di immobili reperibili anche su siti internet. Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo - massimo) offerti per immobili appartenenti alla medesima categoria immobiliare.

1.1.5 – Offerte di vendite immobiliari: campioni rilevati

Rif	Annuncio	Rif. annuncio	Sup. Comm. Mq.	Offerta Euro	Costo unitario €/mq
1	TrovaCasa.it	TC60347950	100	130.000,00	1.300,00
2	Immobiliare.it	T466533	100	110.000,00	1.100,00
3	Idealista.it	6791303	99	90.000,00	909,00
4	Caasa.it	15319780	133	130.000,00	977,00
5	Caasa.it	P86448171	89	97.500,00	1.095,00
6	Trovacasa.it	TC87054	121	103.500,00	855,00
7	Wikicasa.it.it	15921956	122	148.000,00	1.213,00
8	Immobiliare.it	109027719	110	128.000,00	1.163,00
9	Immobiliare.it	1426795	95	103.500,00	1.089,00
10	Immobiliare.it	1781959	150	138.000,00	920,00
Valore medio in c.t.					1.060,00

Come già anticipato, i dati rinvenuti, comparabili con il bene da stimare, ci permettono di effettuare una stima di massima del valore di mercato dello stesso per analogia, anche se si ritiene il campione rilevabile poco ricco ma comunque sufficiente a formulare un giudizio di stima di massima, che andrà perfezionato poi con l'ausilio degli indicatori forniti dalle fonti indirette. Questi ultimi permettono di ridurre l'incertezza della stima insita nel metodo comparativo quando la scarsa disponibilità di dati ne limita la buona riuscita, ai fini della corretta stima del valore di mercato.

Bisogna evidenziare, inoltre, che i dati osservati dalle fonti dirette sono relativi a proposte di vendita con le quali i venditori offrono gli immobili sul mercato.

Tali offerte, come ovvio, rappresentano il massimo che il venditore richiede per il proprio immobile, ma il mercato con la contrattazione, ovviamente, porta ad un abbassamento delle relative offerte. Per cui tra l'effettivo prezzo di acquisto e l'offerta esiste uno scarto variabile in ragione delle diverse realtà comunali, delle specifiche tipologie immobiliari nonché delle caratteristiche costruttive e qualitative dei singoli immobili offerti sul mercato.

Occorre, quindi, attraverso l'utilizzo dei coefficienti di merito, epurare la stima dall'errore insito nel campione o quanto meno di ridurlo.

1.1.6 – Elaborazione delle indagini dirette

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo monparametrico, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard. Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene individuato il più probabile valore unitario posseduto dall'immobile.

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard.

La deviazione standard fornisce un'indicazione della distanza dei valori campionati rispetto al valore medio (V_m) e, l'intervallo tra $V_m - \text{dev. stand}$ e $V_m + \text{dev. stand}$ rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 68% ricade il valore di mercato degli immobili della zona. Mentre nell'intervallo più ampio $V_m \pm 2 \times \text{dev. stand}$ ricade il 95% dei possibili valori verificabili.

Nella tabella che segue si è proceduto alla determinazione dell'intervallo zonale mediante la metodologia statistica della deviazione standard:

Valori rilevati €/mq	1.300,00
1.100,00	909,00
977,00	1.095,00
855,00	1.213,00
1.163,00	1.089,00
920,00	
Deviazione standard	€ 143,97
Valore medio in c.t.	€ 1.060,00

La deviazione standard di circa 143,97 €/mq fornisce l'indicazione dell'intervallo dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di €/mq 1.060,00 e quindi l'intervallo €/mq 917,00 in c.t. – €/mq 1.200,00 in c.t. entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore di tutti gli immobili aventi caratteristiche tipologiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o in zone aventi medesime caratteristiche omogenee.

Tale valore, stimato sulle proposte di vendita, è, sostanzialmente, coerente con gli indicatori sintetici forniti dalle agenzie immobiliari, e risulta essenzialmente in linea con gli indicatori sintetici relativi alle rilevazioni indirette (Borsini immobiliari) in quanto pienamente compreso nel campo di variabilità e molto prossimo ai valori medi ivi riportati; tutto ciò a riprova della concretezza e della bontà del risultato ottenuto.

In definitiva, considerate le caratteristiche tipologiche dell'immobile staggito, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario di zona, espresso in euro per metro quadrato di superficie (metodo monoparametrico) pari ad **€/mq 1.060,00 in c.t.**, costituito dal valore

medio di mercato riscontrato per immobili ubicati in contesti simili e con caratteristiche d'uso e manutenzione comparabili.

1.1.7 – Coefficienti di merito

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Si è scelto pertanto di utilizzare i correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell'Agenzia delle Entrate.

Il metodo consiste nel rilevare, dalla suddetta tabella, i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e di calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito C_M da applicare al valore attribuito all'intero lotto di vendita.

1.1.8 – Stima Lotto Unico

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato, come ampiamente relazionato nei paragrafi precedenti, scaturisce dall'applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale così come calcolata in risposta al quesito n. 2, apportando i correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)	
Fattore posizionale	
Posizione relativa alla zona OMI <i>Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi pubblici <i>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Trasporti pubblici <i>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>

Servizi Commerciali <i>Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</i>	Vicini (<300m) Fattore di incidenza: 0.1
Verde pubblico <i>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</i>	Lontani (>300m< 3.000m) Fattore di incidenza: 0
Dotazione di parcheggi <i>Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)</i>	Normale Fattore di incidenza: 0
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	
Stato Conservativo	Da 15 - 20 anni Fattore di incidenza: -5
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Normale Fattore di incidenza: 0
Finiture	Normali Fattore di incidenza: 0
Caratteristiche architettoniche	Normali Fattore di incidenza: 0
Pertinenze comuni	Normali Fattore di incidenza: 0
Androne	Normale Fattore di incidenza: 0
Prospicenza	Normale Fattore di incidenza: 0
Sicurezza	Normale Fattore di incidenza: 0
Ascensore	Presente Fattore di incidenza: 0
Nr. Unità nel fabbricato	Da 3 a 9 Fattore di incidenza: 0
Piani fuori terra	Piani 7 Fattore di incidenza: -0,7
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale Fattore di incidenza: 0
Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa	
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Normale Fattore di incidenza: 0
Finiture	Normali Fattore di incidenza: 0
Caratteristiche architettoniche	Normali Fattore di incidenza: 0
Piano	Secondo Fattore di incidenza: 0
Numero piani interni	1 Fattore di incidenza: 1
Bagni	2 bagni per 2 camere Fattore di incidenza: +0.2
Servizi giorno/Lavanderia <i>servizio giorno con water + lavabo</i>	Assenti Fattore di incidenza: 0
Ripostiglio	Assente Fattore di incidenza: 0
Vista Esterna	Normale Fattore di incidenza: 0
Esposizione <i>(ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est)</i>	Normale Fattore di incidenza: 0
Luminosità	Buona (>1/8 sup. int.) Fattore di incidenza: 0.5
Impianti	Normale Fattore di incidenza: 0
Spazi interni	Normali Fattore di incidenza: 0
Distribuzione interna	Normale Fattore di incidenza: 0
Costruttore	
Storia	Recente (< 15 anni) Fattore di incidenza: -0.3
Struttura aziendale	Normale Fattore di incidenza: 0

Progettazione	Normale Fattore di incidenza: 0
Posizione del costruttore	Normale Fattore di incidenza: 0
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO	- 4,3%

Lotto Unico
Calcolo del valore a base d'asta

Stima comparativa monoparametrica: il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente.

Valutazione dell'immobile lettera – A – e – B –

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore Unitario Euro/mq	Valore Complessivo Euro
Superficie commerciale Lotto Unico	118,37	€ 1.060,00	€ 125.472,00
Valore a corpo:			€ 125.472,00
Valore accessori:			===
Valore complessivo intero in cifra tonda:			€ 125.472,00
Valore diritto e quota: diritto della piena proprietà			€ 125.472,00
Valore complessivo diritto e quota in cifra tonda			€ 125.500,00

Riepilogo valore a base d'asta in cifra tonda del Lotto Unico

ID	Immobile	Valore intero	Valore diritto e quota
A + B	Fgl. 7 - P.lla 5152 - Sub 44 - Sub 98	€ 125.500,00	€ 125.500,00

Adeguamenti e correzioni al valore di stima

Riduzione del 4,3% per l'applicazione della tabella TCM 3.1.1	€ 5.375,00
Valore in c.t. al netto dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1	€ 119.600,00
Costi per la definizione delle difformità urbanistiche	€ 2.500,00
Insoluti per quote condominiali	€ 1.277,87
Costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)	€ 500,00
Valore in c.t. al netto dei costi per difformità urbanistiche e catastali	€ 115.300,00
In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel presente quesito, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ed inoltre considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendo conto di tutto ciò il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10 %.	€ 11.530,00
Valore di stima complessivo intero in c.t. al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 104.000,00

Valore in cifra tonda degli immobili di cui al Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato in cui si trovano per la quota di piena proprietà.

€ 104.000,00

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.

Il caso de quo non costituisce **caso di quota indivisa.**

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

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

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

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

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

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

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

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

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E. in merito al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli in data 28/09/2023, l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio della sig.ra OMISSIS (**cfr. allegato n. 9**) e presso l'Ufficio Demografici-Stato Civile del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) in data 27/09/2023, il certificato di residenza storico dell'esecutata (**cfr. allegato n. 9**); dalla documentazione reperita, risulta quanto segue:

- I sigg.ri OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio in Napoli il XXXXX:
 - Anno XXXXXX – Annotazioni: *Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.*

- Dal certificato storico di residenza, si evince che la sig.ra OMISSIS, risulta residente nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) dal XXXX a tutt'oggi, intesa quale data del rilascio del certificato di residenza storico (27/09/2023).

Pertanto, alla data della notifica del pignoramento avvenuta il 22/12/2022, la sig.ra OMISSIS aveva la propria residenza anagrafica nel Comune di San Giorgio a Cremano.

4. CONCLUSIONI

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti è dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale dei beni immobili che costituiscono il Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto per il diritto di piena ed intera proprietà, ammonta ad Euro 104.000,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 79 pagine, oltre gli allegati e il frontespizio, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione nella persona della dott.ssa Elmelinda Mercurio.

Sono allegati alla relazione e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico.
- ⇒ **ALLEGATO 2:** Disegni grafici:
 - Grafico dello stato di fatto del compendio staggito.
 - Grafico delle difformità urbanistiche.
- ⇒ **ALLEGATO 3:** Verifica della corrispondenza tra la foto satellitare di *Google Maps* con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*.
- ⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione catastale:
 - Visure storiche per immobile.
 - Planimetrie catastali.
 - Estratto di mappa.
 - Elaborato planimetrico.
- ⇒ **ALLEGATO 5:** Ispezione ipotecaria.
- ⇒ **ALLEGATO 6:** Atti di provenienza
 - Copia atto di compravendita Rep 226040 del 07/06/2007.
 - Copia atto di compravendita Rep. 65685 del 11/02/95.
 - Nota di trascrizione scrittura privata con sottoscrizione autenticata Reg. Part. 21180/2006.
 - Nota di trascrizione accettazione di eredità Reg. Part. 16028 del 13/07/1992.
- ⇒ **ALLEGATO 7:** Verifica tecnico-amministrativa:
- ⇒ **ALLEGATO 8:** Decreto n. 84 agli atti dell'Ufficio Usi Civici - Regione Campania.
- ⇒ **ALLEGATO 9:** Certificati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Certificato residenza storico della sig.ra OMISSIS.
- Estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi OMISSIS.

⇒

ALLEGATO 10: Attestazione dell'invio della relazione peritale alle parti in causa.

XXXX, data del deposito telematico

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®