TRIBUNALE ORDINARIO DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE
GIUDICE DOTT. ROBERTO PELUSO

PROCEDIMENTO n. 193/2023 RGE

Omissis

– contro –

Omissis

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

Compendio staggito:

BENE 1 - Appartamento: Viale Abramo Lincoln n° 170-172 (catastalmente n° 116) - fabbricato B - scala B - piano 1 - interno 5 - Caserta

BENE 2 - Garage: Viale Abramo Lincoln n° 170-172 (catastalmente n° 116) - piano S1 - interno 27 - Caserta

BENE 3 - Posto auto scoperto: Viale Abramo Lincoln n° 170-172 (catastalmente n° 116) - piano T - interno 40 - Caserta

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Roberto Peluso, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 193/2023; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale Esperto Stimatore
il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n.75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

ha disposto
l'accettazione dell'incarico de quo, da parte dell'Esperto Stimatore, entro e non oltre giorni 7 dalla comunicazione del decreto di nomina.

L'ill.mo Giudice dott. Roberto Peluso ha proceduto, al conferimento dell'incarico, secondo le seguenti prescrizioni:

- l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provvederà a:

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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:

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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.

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").

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ec62

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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.

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);

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.

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

QUESITO n. 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.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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 denunzia 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.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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.

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.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 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 l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di **altre procedure esecutive**, 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**;

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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).

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 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.

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.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

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

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.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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

Il Giudice ha autorizzato l'esperto:

a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

nonché:

b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 19.01.2024 alle ore 13,00 circa, il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso i beni staggiti (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- avv. Francesco Cipriani Marinelli, quale custode giudiziario;
- sig.ra Omissis quale delegata del debitore esecutato.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, al fine di adempiere al mandato conferitogli, ha effettuato i rilievi metrici e fotografici (all. 1 – 2).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'ill.mo Giudice dott. Roberto Peluso, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

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

I beni, oggetto della procedura de quo, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – Appartamento: NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 101, zona cens. 2, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, sup. cat. totale 145 mq escluse aree scoperte 130 mq, rendita € 759,19 – Viale Abramo Lincoln n° 116, scala B, piano 1, interno 5.

BENE 2 - Garage: NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 139, zona cens. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 27 mq, sup. cat. 31 mq, rendita € 62,75 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano S1, interno 27.

BENE 3 - Posto auto scoperto: NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 206, zona cens. 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq, sup. cat. 12 mq, rendita € 13,94 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano T, interno 40.

Il pignoramento è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V in data 07.09.2023 ai nn. 34214/27125 per i beni sopra riportati in favore di:

- Omissis per la quota di 1/1 della piena proprietà;

contro di:

- Omissis per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto di seguito riportato (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio dott.ssa Elda Romano del 11.11.2003, rep. 38349/1492, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 19.11.2003 ai nn. 38210/29095, in favore di Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, e contro Omissis

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito, presso il Comune di Caserta, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue (all.8):

- Omissis e Omissis, si sono sposati nel Comune di Caserta in data 24.05.1997.

ANNOTAZIONI:

Con dichiarazione inserita nel presente atto, gli sposi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di S. Maria Capua Vetere in data 06.02.2017 n. 2550 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione reperita, si rileva:
Atto Giudiziario Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Casa Coniugale: atto del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2017 repertorio n. 2550 e **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 12.09.2017** ai nn. 29021/22396 a favore di Omissis e contro Omissis per il diritto di abitazione sugli immobili de quibus.

Il diritto di abitazione di cui sopra non è opponibile alla presente procedura esecutiva.

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione reperita si rilevano le seguenti iscrizioni, in favore del creditore procedente, di data precedente la trascrizione del diritto di abitazione e precisamente:

- **iscrizione ipoteca** volontaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 11.11.2003 ai nn. 38213/6281** a favore di Omissis e contro Omissis - Mutuo a firma del notaio dott.ssa Elda Romano del 11.11.2003 - rep. 38350/1493;
- **ipoteca in rinnovazione**, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo n. 6281 del 2003, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 03.10.2023 ai nn. 36842/3704**

Orbene, circa l'opponibilità del diritto di abitazione al creditore che procede in espropriazione forzata e, quindi, all'eventuale terzo acquirente in quella sede, l'art. 2812 c.c., nella parte (primo comma) in cui dispone espressamente che il diritto di abitazione (come le servitù, il diritto di usufrutto e di uso), di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, applica la disciplina 5 già prevista dall'art. 2644 c.c. al caso di specie; nella parte in cui (secondo comma) stabilisce che il creditore ipotecario anteriore può far subastare la cosa come libera, che i diritti reali minori si estinguono con l'espropriazione del fondo e che i titolari sono ammessi a partecipare alla distribuzione del ricavato con un diritto di preferenza rispetto ad altri creditori, ha vera e propria portata dispositiva, andando a disciplinare la vendita forzata del bene ipotecato, l'estinzione del diritti reali di godimento e i diritti sul ricavato dei loro titolari. Quindi: se la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data successiva all'iscrizione ipotecaria, il creditore ipotecario anteriore potrà far vendere la proprietà del bene come libera da vincoli; se la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data anteriore all'iscrizione ipotecaria, il creditore potrà far vendere la proprietà del bene, ma gravata dal diritto di abitazione.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

Sovrapposizione vax con foto satellitare

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione del bene, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrando la corrispondenza.

I beni risultano correlati al CT del Comune di Caserta al foglio 52 - p.lla 5293 (all. 10).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

BENE 1 – Appartamento: censito al NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 101, zona cens. 2, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, sup. cat. totale 145 mq escluse aree scoperte 130 mq, rendita € 759,19 – Viale Abramo Lincoln n° 116, scala B, piano 1, interno 5.
Il suddetto bene confina a est, in proiezione, con viale condominiale, a sud e a ovest con cassa scale salvo altri.

BENE 2 – Garage: censito al NCEU del comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 139, zona cens. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 27 mq, sup. cat. 31 mq, rendita € 62,75 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano S1, interno 27.
Il suddetto bene confina a est con bene censito al NCEU del comune di Caserta, foglio 52 p.lla 5293 sub 138, a sud e a ovest con area comune di manovra salvo altri.

BENE 3 – Posto auto scoperto: censito al NCEU del comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 206, zona cens. 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq, sup. cat. 12 mq, rendita € 13,94 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano T, interno 40.
Il suddetto bene confina a ovest con bene censito al NCEU del comune di Caserta, foglio 52 p.lla 5293 sub 207, a nord con area comune di manovra e a est con bene censito al NCEU del comune di Caserta, foglio 52 p.lla 5293 sub 205 salvo altri.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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

BENE 1 - Appartamento

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel comune di Caserta, al viale Abramo Lincoln n° 170-172 (catastalmente n° 116), fabbricato B - scala B, piano 1, interno 5 - "Parco delle Rose".

Il suddetto bene confina a est, in proiezione, con viale condominiale, a sud e a ovest con cassa scale salvo altri.

Il parco, di cui è parte il compendio staggito, è costituito da due fabbricati per civile abitazione, ciascuno servito da due scale condominiali, e dal relativo viale comune. È ubicato, in una zona prevalentemente residenziale, poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 5 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni e da mattoncini tipo clinker per il solo piano terra.

Al bene de quo si accede dalla seconda porta ubicata, alla sinistra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del primo piano.

Il cespite staggito è composto da: ingresso/salone, cucina, disimpegno, n. 3 ambienti, n. 2 wc, n. 1 ripostiglio, n. 1 balcone e terrazzo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione è in parquet e in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei wc e rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio.

La superficie totale lorda (commerciale), compreso parte dei muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 128,00 mq., mentre la superficie netta è di circa 114,00 mq, il balcone misura circa 14 mq, il terrazzo misura circa 82 mq. L'altezza interna è pari a h 2,90 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di prestazione energetica (all.9). Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

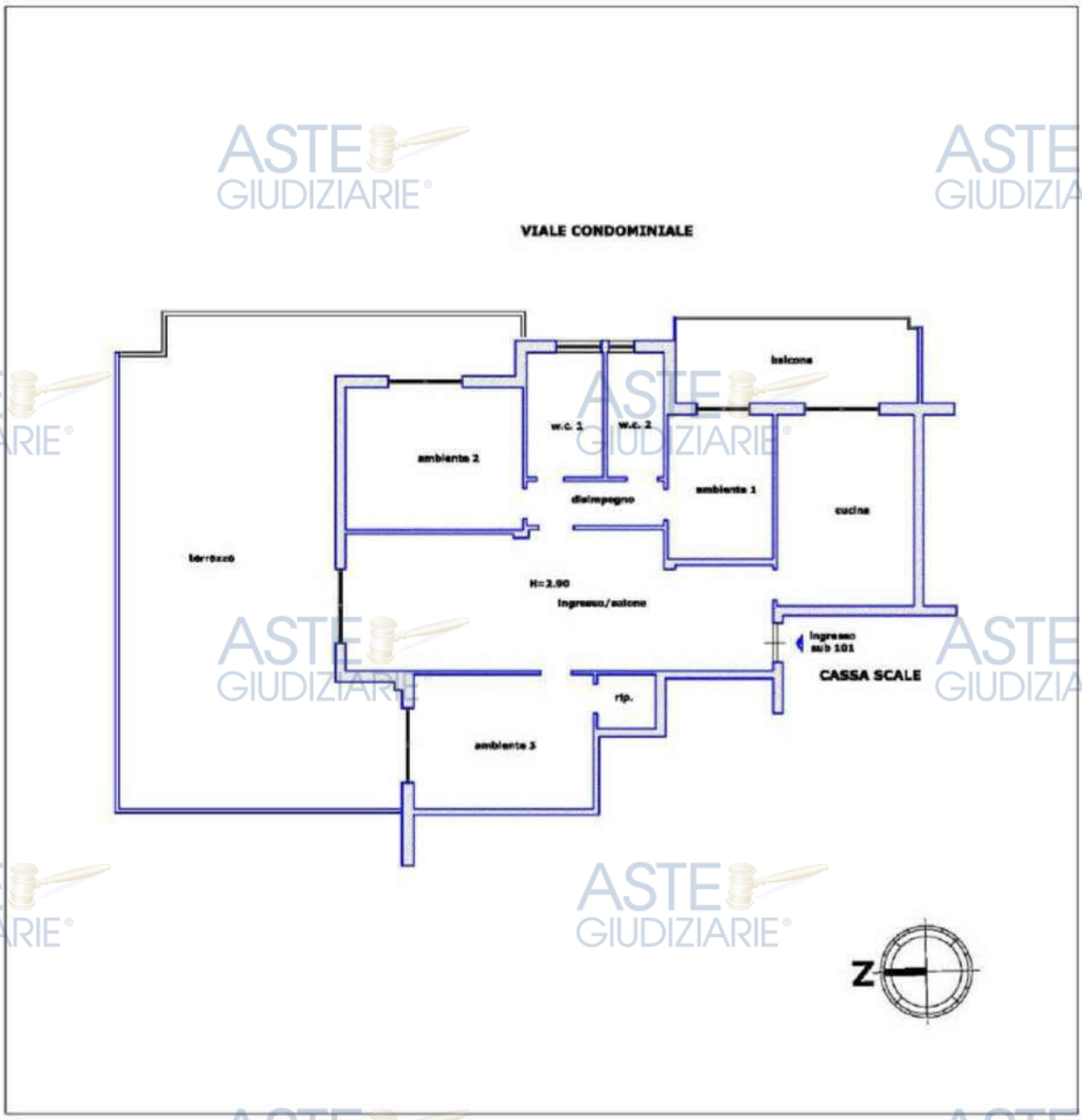
Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1):

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

Pianta individuazione ambienti - Bene 1



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Documentazione fotografica - Bene 1

Foto 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

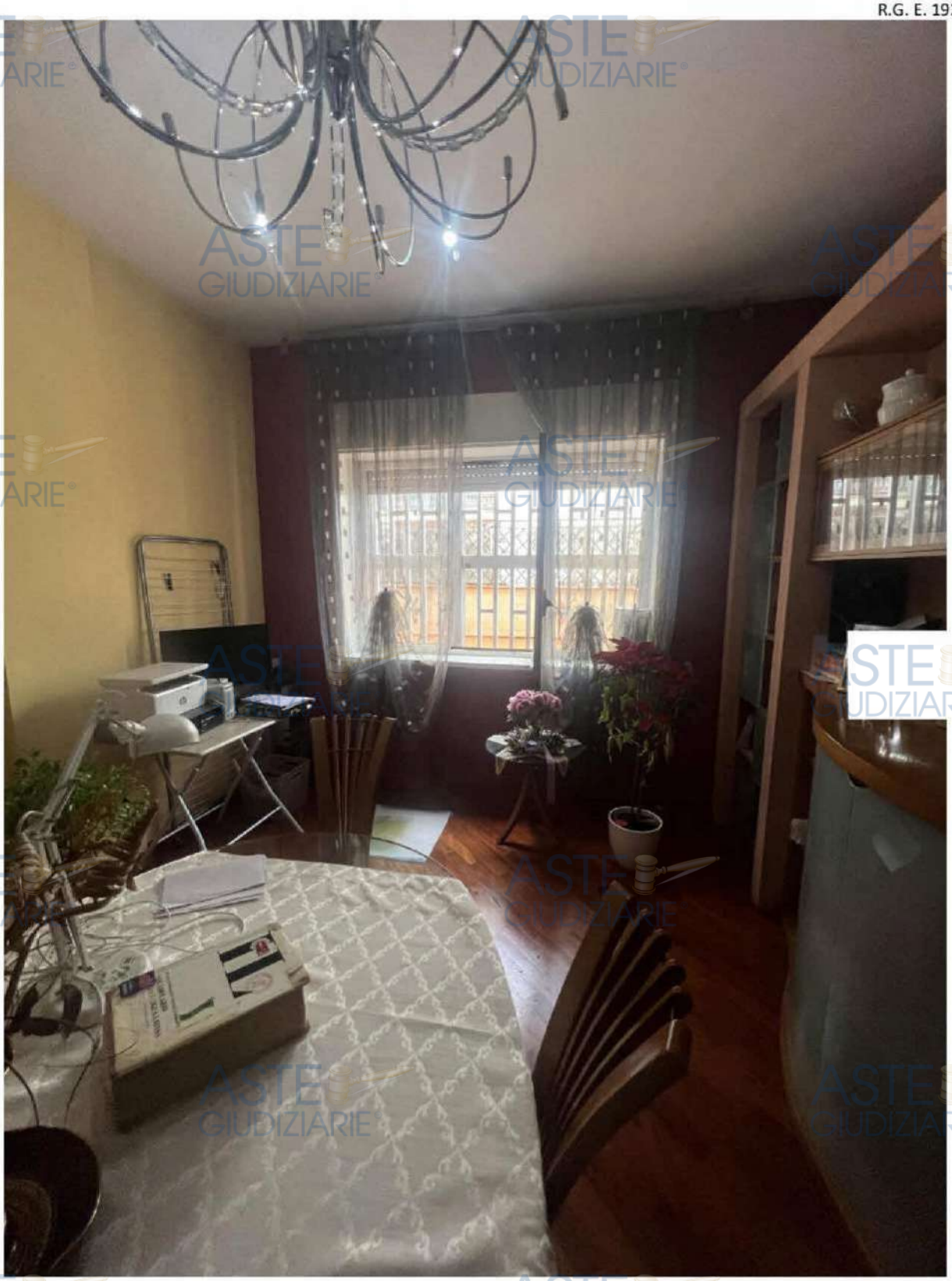


Foto 2

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

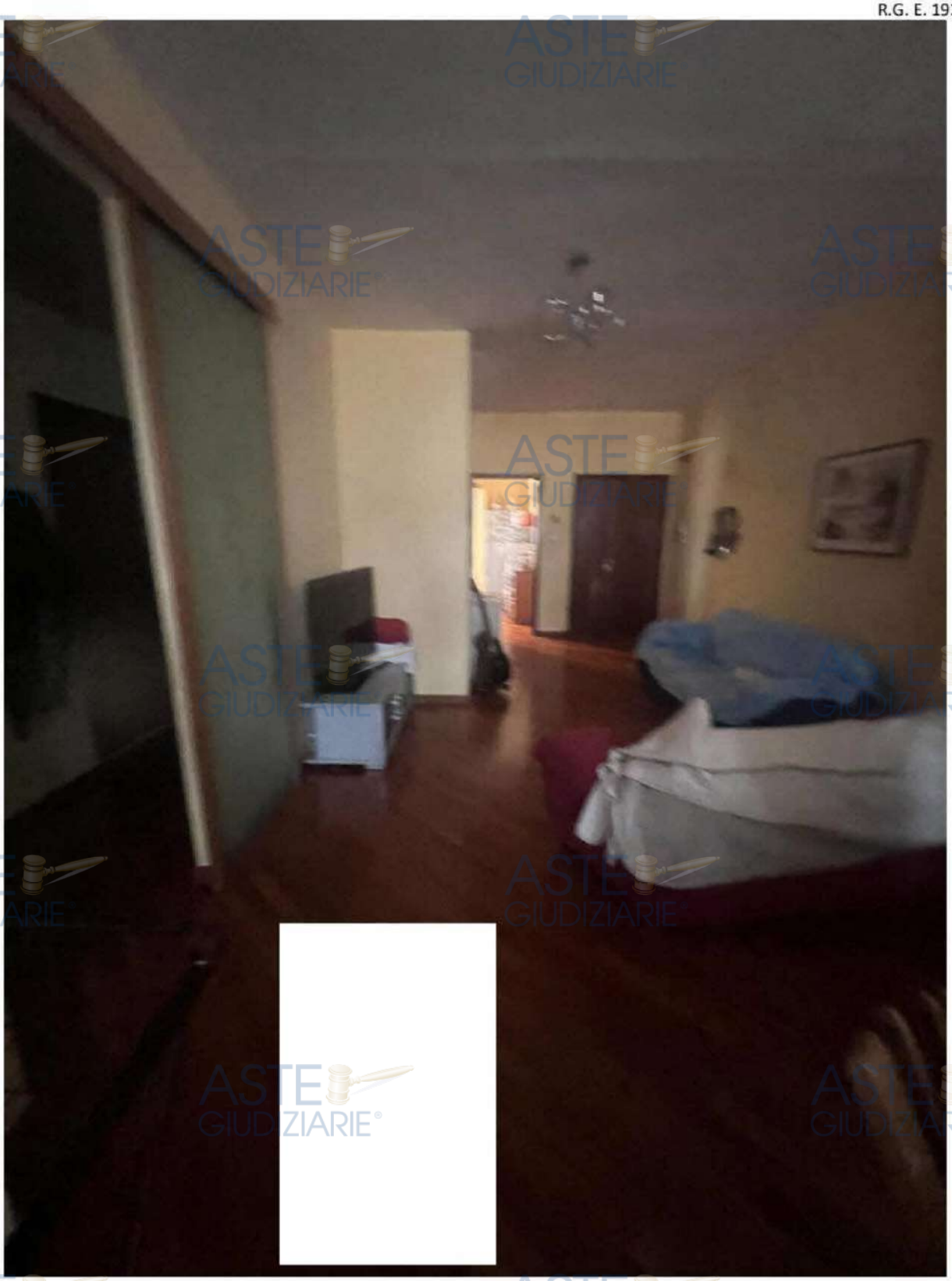


Foto 3

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

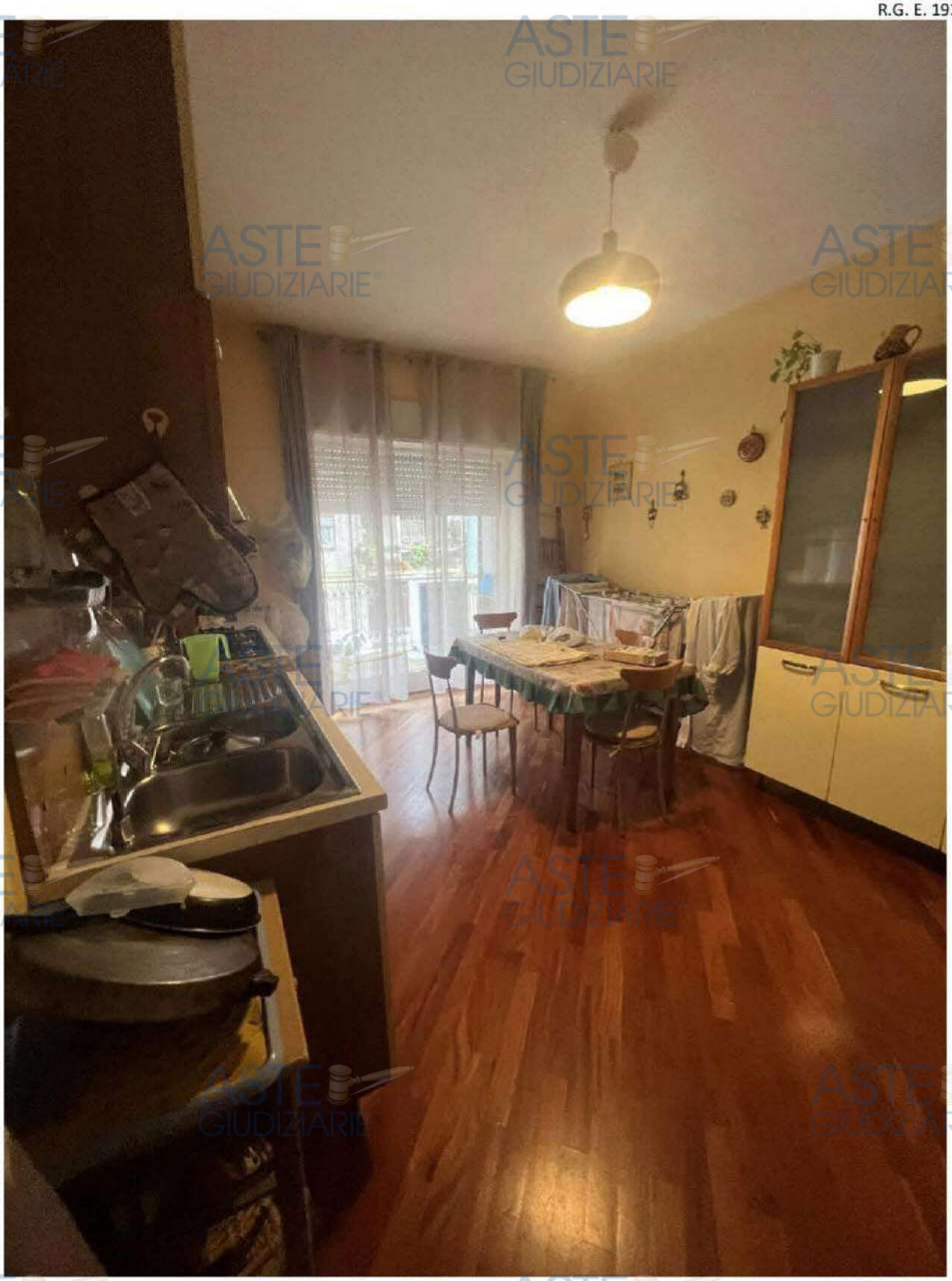


Foto 4

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Foto 5

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Foto 6

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

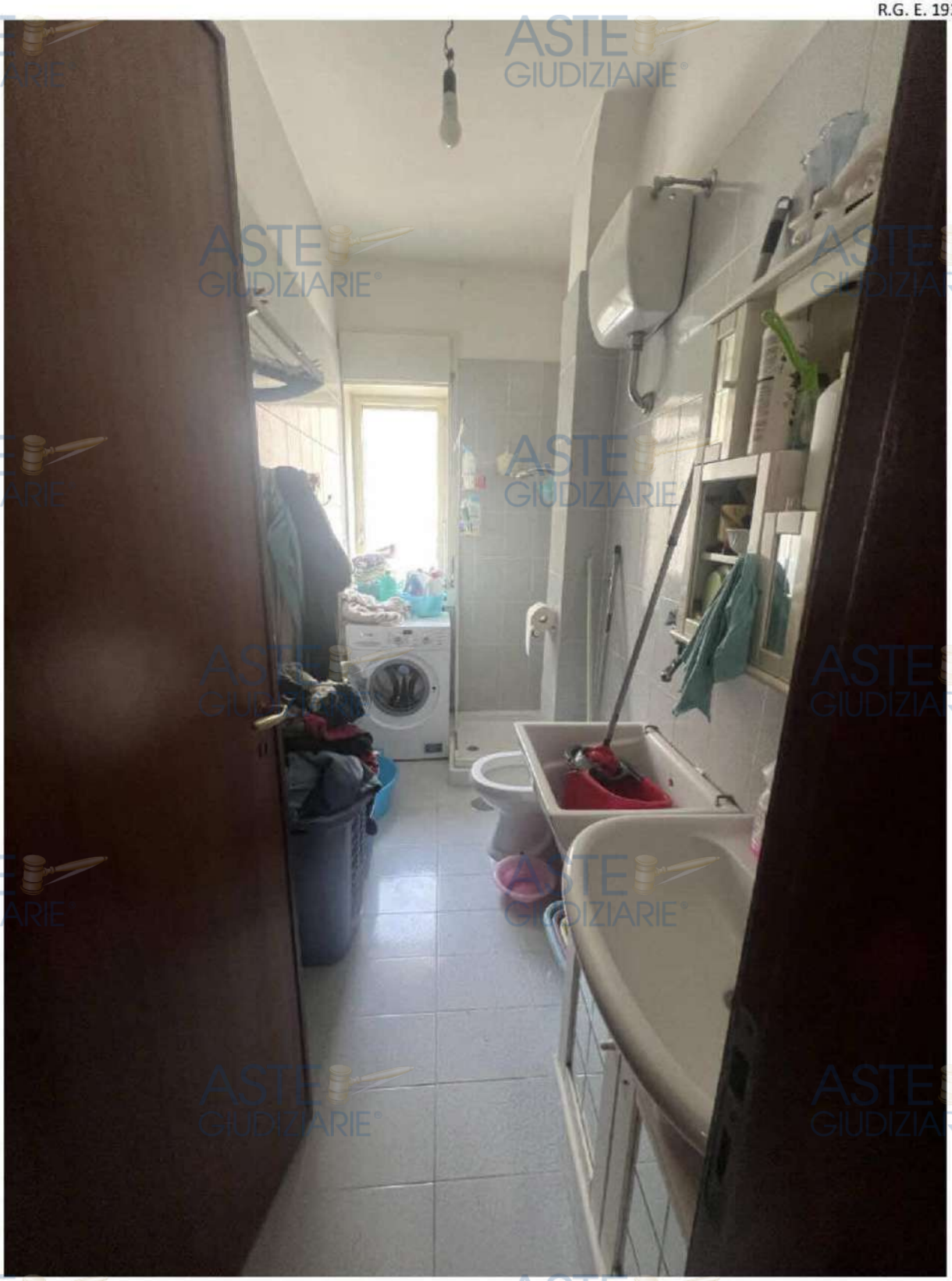


Foto 7

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Foto 8

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

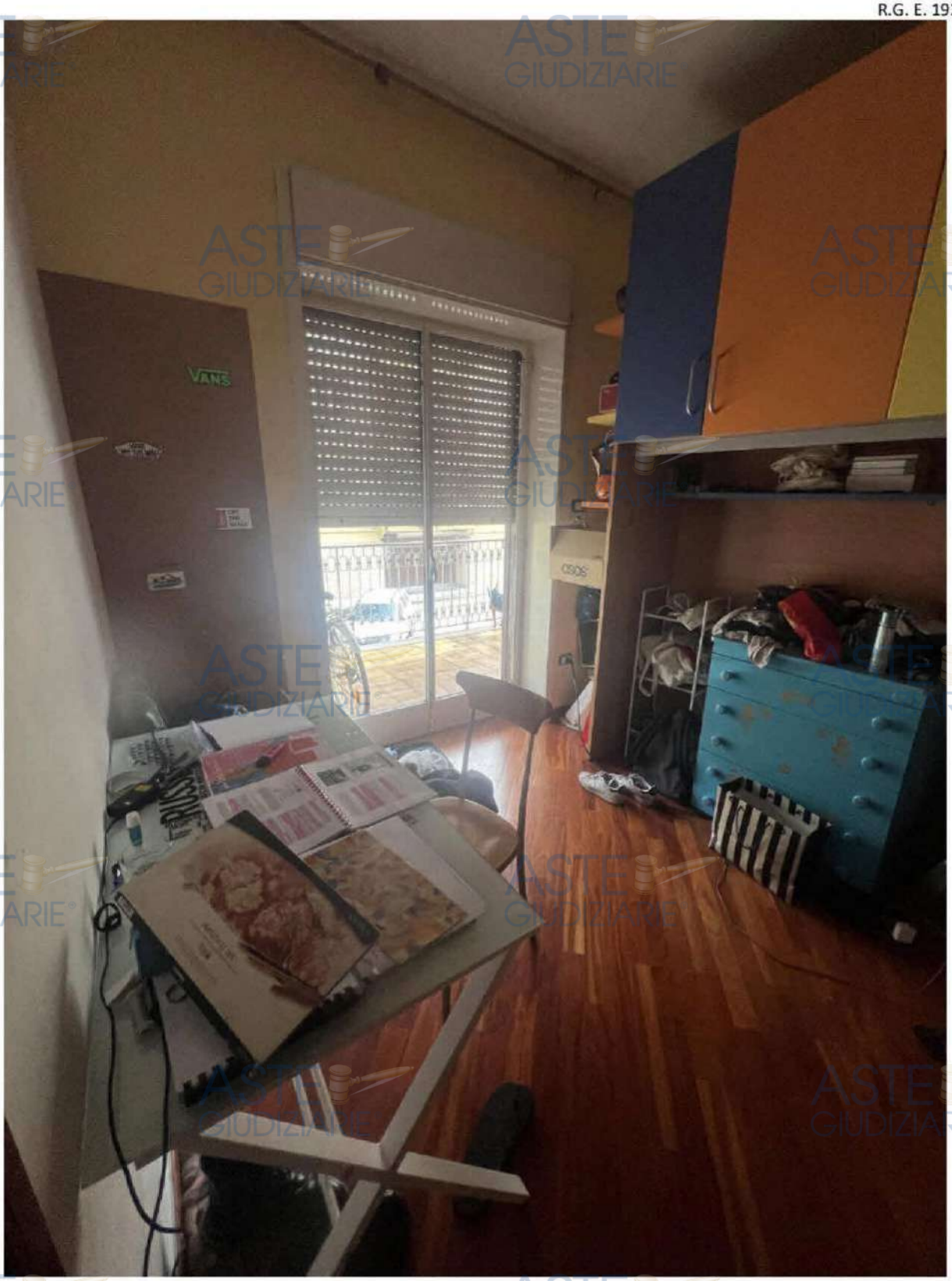


Foto 9

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Foto 10

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Foto 11

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Foto 12

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Foto 13

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

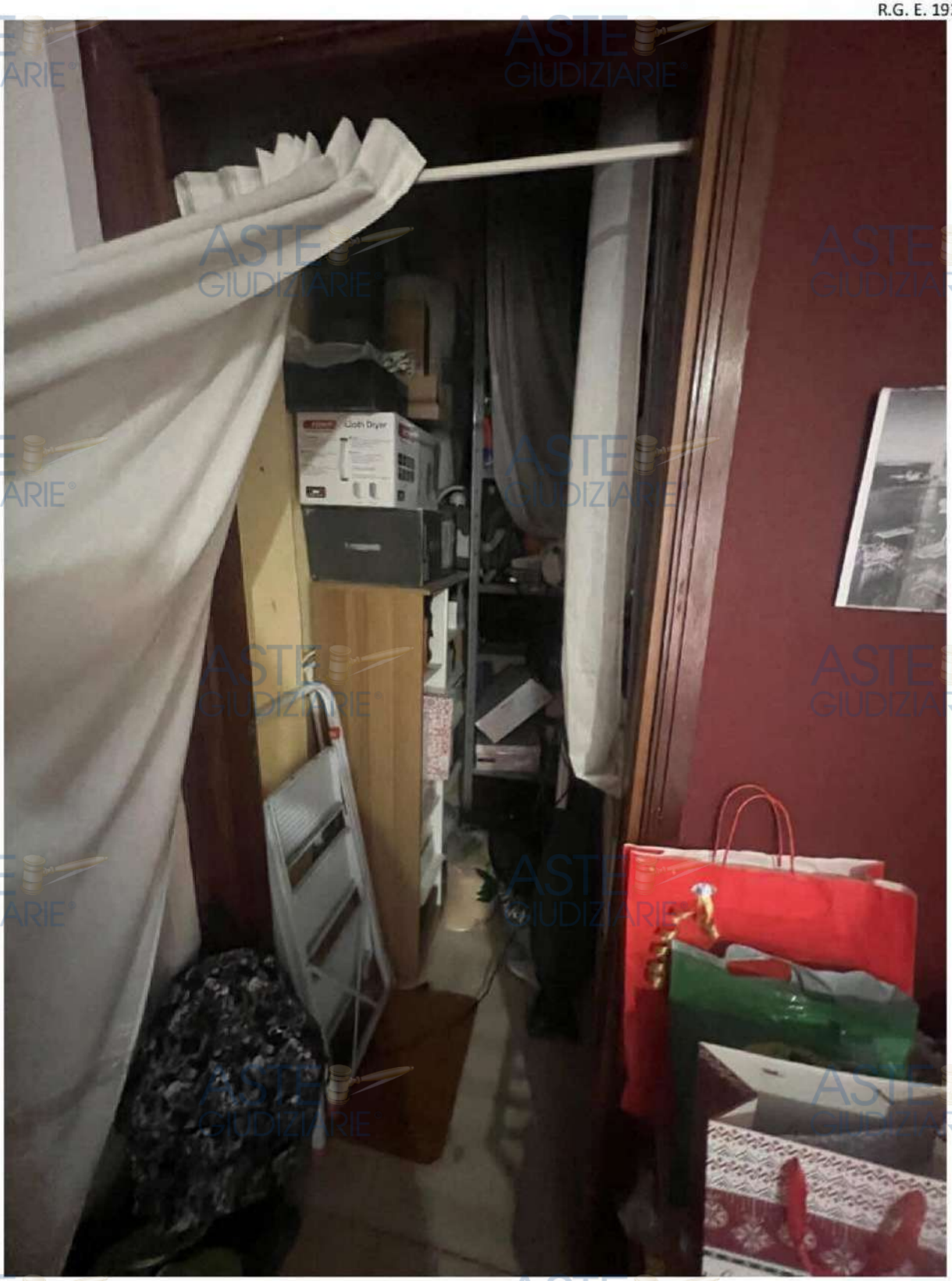


Foto 14

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

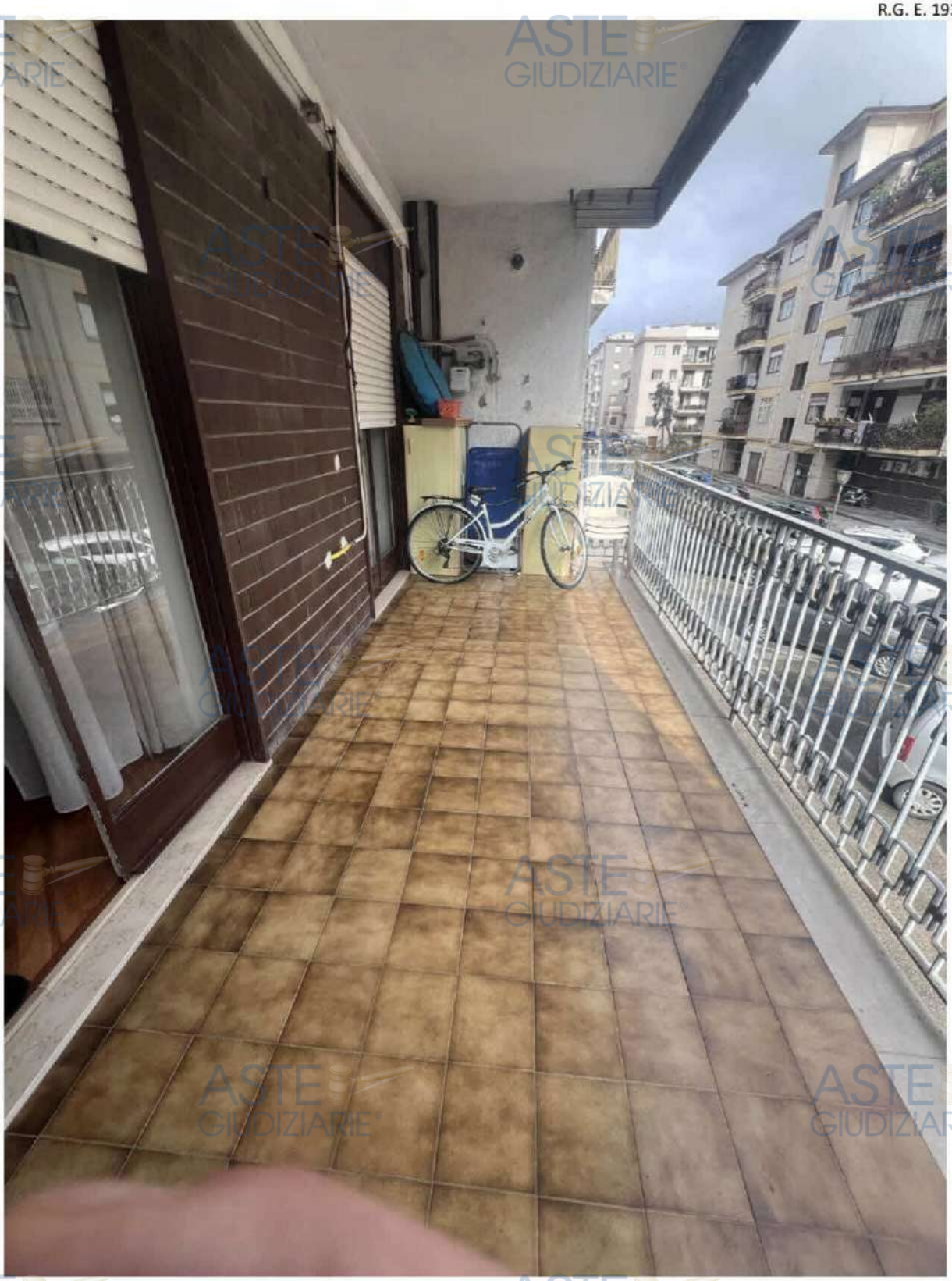


Foto 15

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

BENE 2 – Garage

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel comune di Caserta, al viale Abramo Lincoln n° 170-172 (catastalmente n° 116), piano S1, interno 27 - "Parco delle Rose".

Il suddetto bene confina a est con bene censito al NCEU del comune di Caserta, foglio 52 p.lla 5293 sub 138, a sud e a ovest con area comune di manovra salvo altri.

Il parco, di cui è parte il compendio staggito, è costituito da due fabbricati per civile abitazione, ciascuno servito da due scale condominiali, e dal relativo viale comune. È ubicato, in una zona prevalentemente residenziale, poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 5 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni e da mattoncini tipo clinker per il solo piano terra.

Il cespite staggito è composto da un unico ambiente.

Al cespite si accede tramite una porta garage basculante in ferro, posizionata a sud dello stesso, nell'area di manovra.

La pavimentazione è in cemento, ed è utilizzato come locale cantinola.

La superficie totale lorda (commerciale), compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 31,00 mq, mentre la superficie netta è di circa 27,00 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,40 m.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e il predetto certificato non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

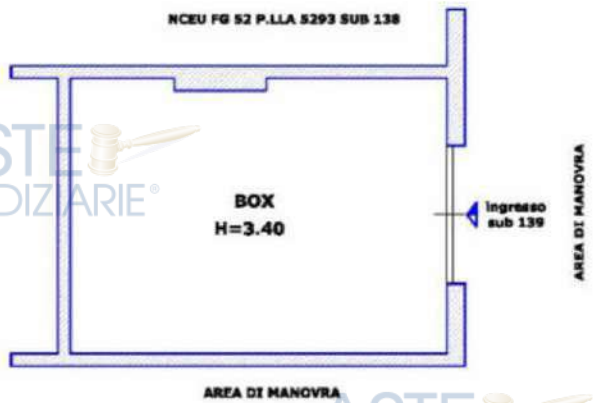
Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1):

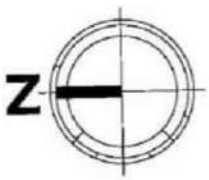
Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Pianta individuazione ambienti - Bene 2





Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Documentazione fotografica - Bene 2

Foto 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

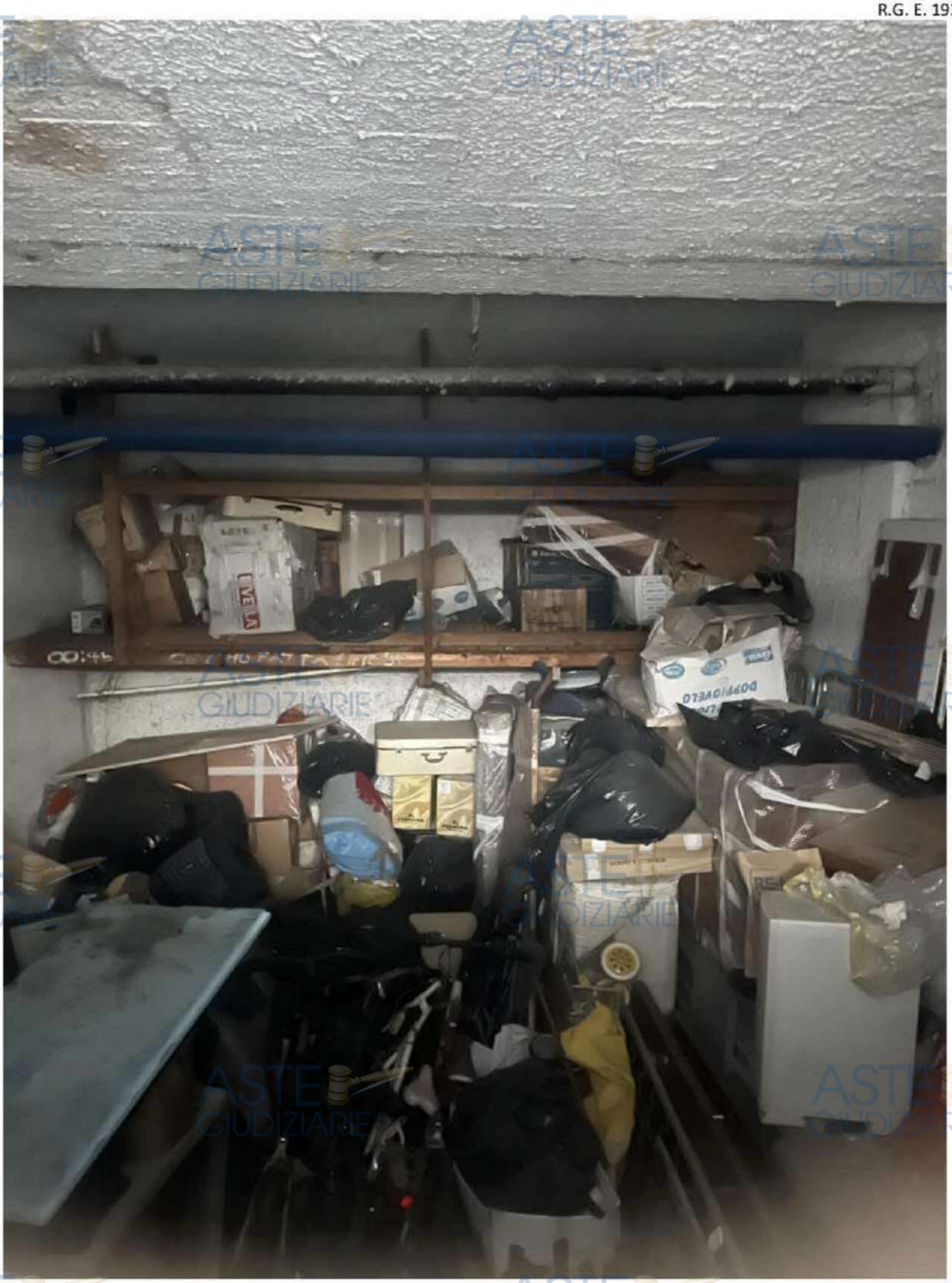


Foto 2

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

BENE 3 – Posto auto scoperto

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel comune di Caserta, al viale Abramo Lincoln n° 170-172 (catastalmente n° 116), piano T, interno 40 - "Parco delle Rose".

Il suddetto bene confina a ovest con bene censito al NCEU del comune di Caserta, foglio 52 p.lla 5293 sub 207, a nord con area comune di manovra e a est con bene censito al NCEU del comune di Caserta, foglio 52 p.lla 5293 sub 205 salvo altri.

Il parco, di cui è parte il compendio staggito, è costituito da due fabbricati per civile abitazione, ciascuno servito da due scale condominiali, e dal relativo viale comune. È ubicato, in una zona prevalentemente residenziale, poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 5 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni e da mattoncini tipo clinker per il solo piano terra.

Il bene de quo è posto nel viale comune all'interno del parco de quo. Il cespite staggito ha una consistenza catastale di 10 mq.

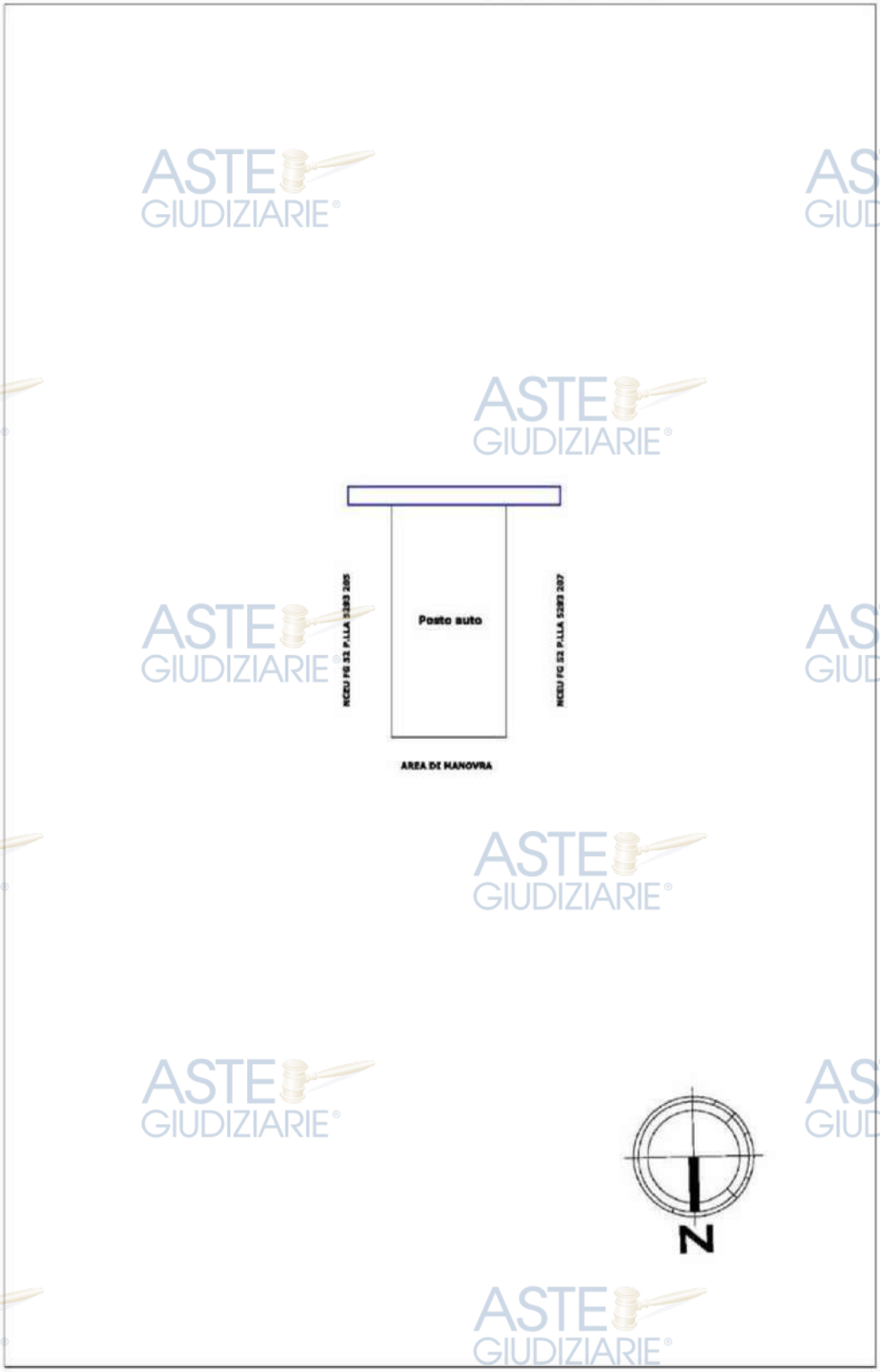
Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1):

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

Pianta individuazione ambienti - Bene 3



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Documentazione fotografica - Bene 3

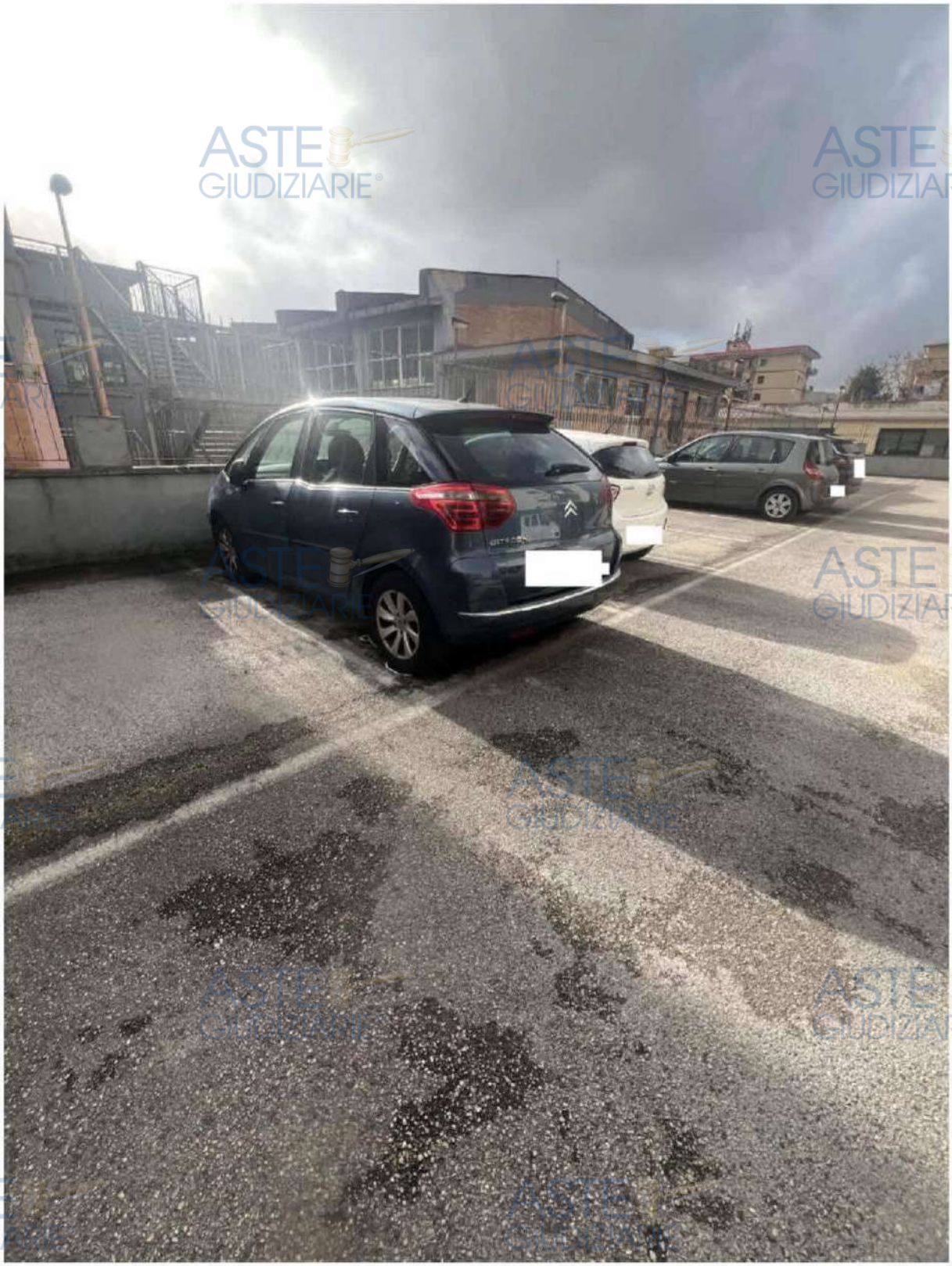


Foto 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

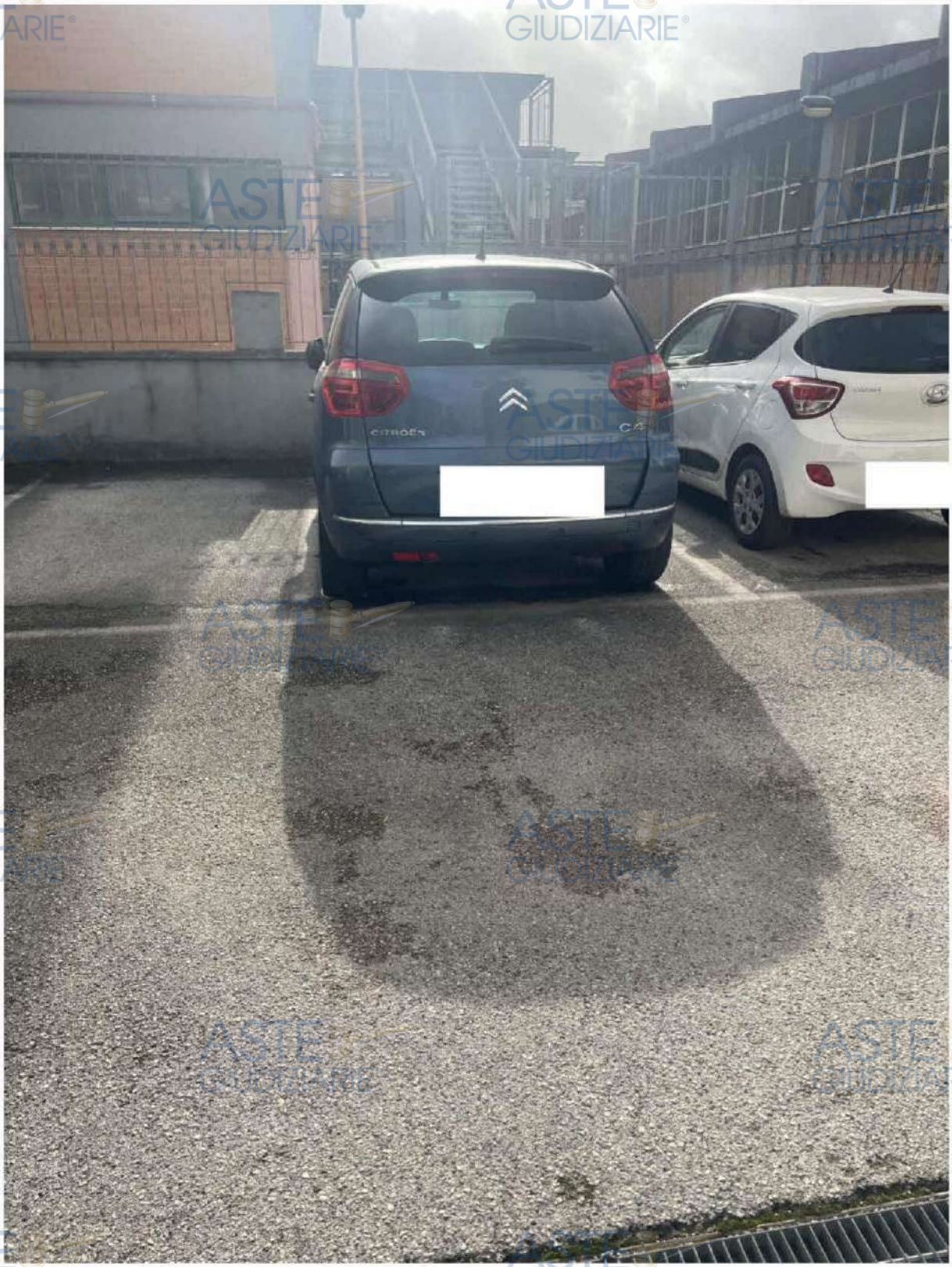


Foto 2

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

BENE 1 - Appartamento

Il bene, oggetto della procedura de quo, è identificato al NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 101, zona cens. 2, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, sup. cat. totale 145 mq escluse aree scoperte 130 mq, rendita € 759,19 – Viale Abramo Lincoln n° 116, scala B, piano 1, interno 5.

Detto bene è correlato al Catasto terreni del Comune di Caserta al foglio 52, particella 5293 (all. 3).

Cronistoria catastale (all. 3-10)

- Dal 09.03.2005 ad oggi – identificato al NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub. 101, zona cens. 2, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 759,19 – Viale Abramo Lincoln n° 116, scala B, piano 1, interno 5.
  VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/03/2005 Pratica n. CE0056337 in atti dal 09/03/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 13235.101/2005)
- Dal 30.06.1987 al 09.03.2005 identificato al NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 650, sub. 32, zona cens. 2, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 0,85 – Viale Abramo Lincoln n° 116, scala B, piano 1, interno 5.
  Impianto meccanografico del 30/06/1987

Per il bene de quo:

- sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali) in favore dell'esecutato, con le risultanze catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

- diversa distribuzione interna.

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Il costo, della predetta pratica di aggiornamento catastale, è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1

Data presentazione: 13/06/1979 - Data: 11/12/2023 - n. T104082 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Caserta Via Lincoln 116
Ditta [redacted]
Allegata n.

1° piano int. 5 k. B (Fabbr. B)
VIALE CONDOMINIALE
Viale condominiale

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA
PROT. N°
52
650.32

Compilata dal [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2023 - Comune di CASERTA(B963) - < Foglio 52 - Particella 3293 - Subalterno 101 >
VIALE ABRAMO LINCOLN n. 116 Scala B Interno 5 Piano 1

Ultima planimetria in atti

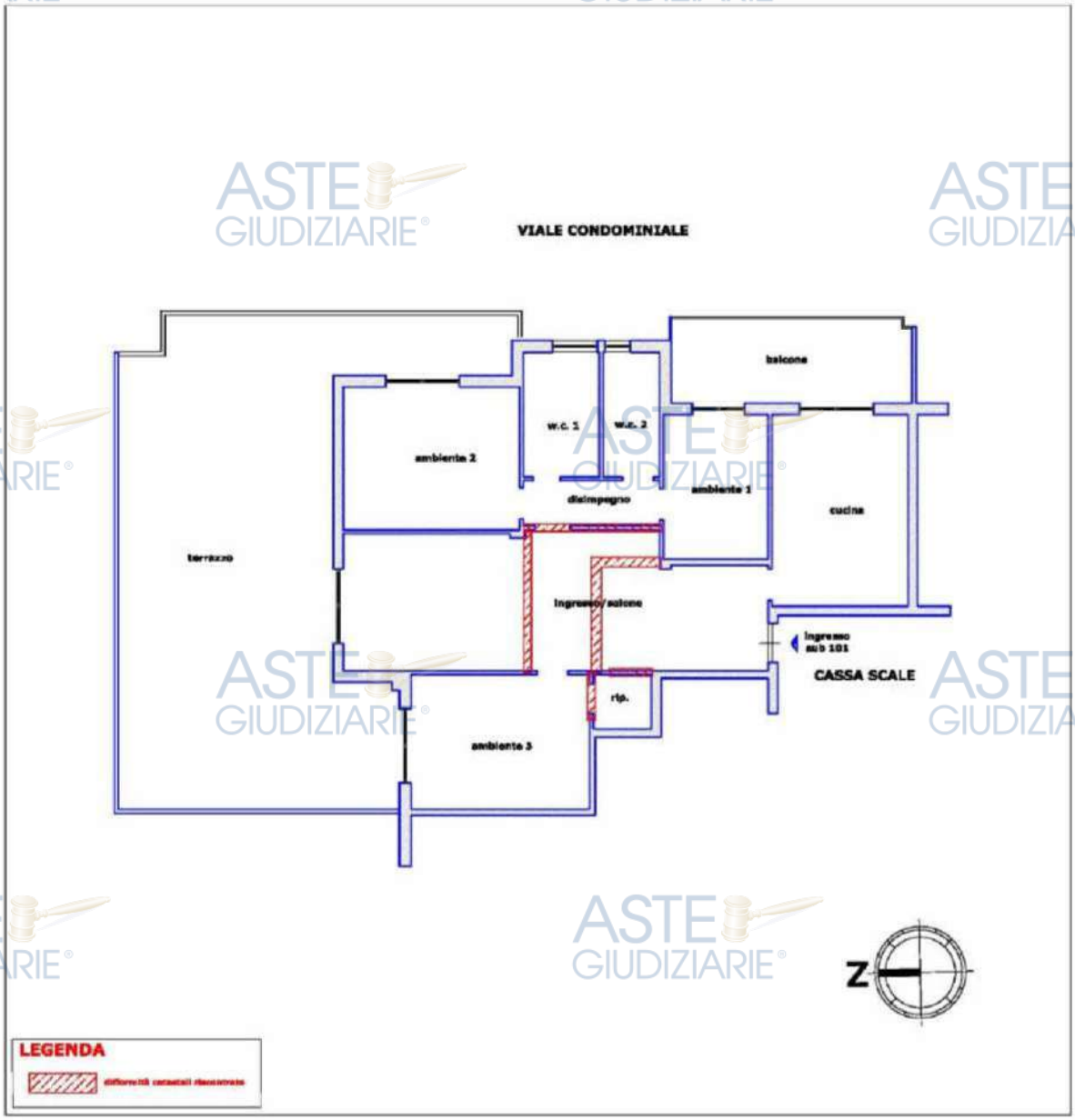
Data presentazione: 13/06/1979 - Data: 11/12/2023 - n. T104082 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Individuazione difformità catastale - Bene 1



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

BENE 2 - Garage

Il bene, oggetto della procedura de quo, è identificato al NCEU del comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 139, zona cens. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 27 mq, sup. cat. 31 mq, rendita € 62,75 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano S1, interno 27.

Detto bene è correlato al Catasto terreni del Comune di Caserta al foglio 52, particella 5293 (all. 3).

Cronistoria catastale (all. 3-10)

- Dal 09.03.2005 ad oggi – identificato al NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub. 139, zona cens. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita € 62,75 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano S1, interno 27.
  VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/03/2005 Pratica n. CE0056337 in atti dal 09/03/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 13273.139/2005)
- Dal 30.06.1987 al 09.03.2005 identificato al NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 650, sub. 72, zona cens. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita € 0,06 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano S1, interno 27.
  Impianto meccanografico del 30/06/1987

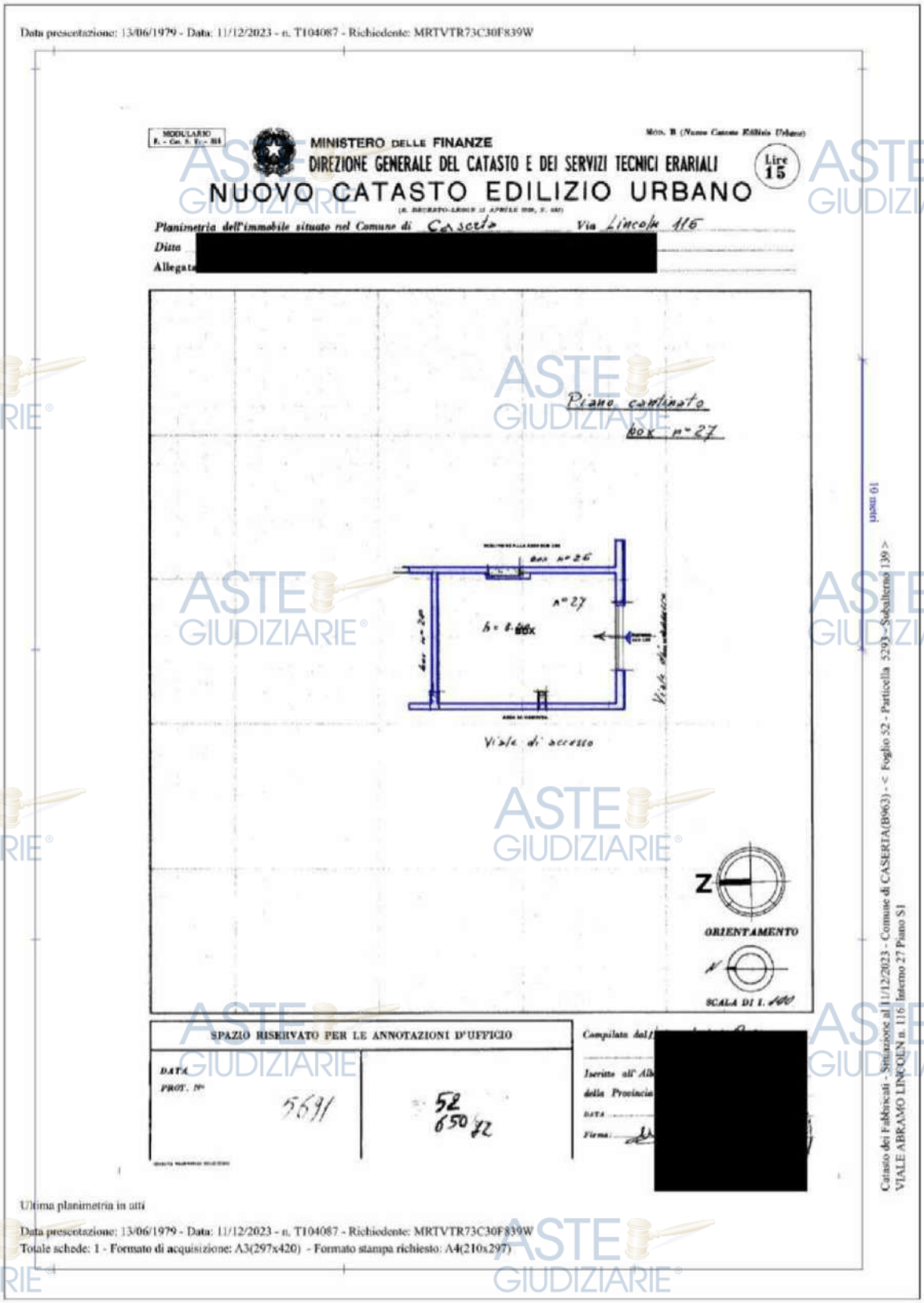
Per il bene de quo:
- sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali) in favore dell'esecutato, con le risultanze catastali.
- il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2



Data presentazione: 13/06/1979 - Data: 11/12/2023 - n. T104087 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W

MODULARIO F. - Cat. S. E. - 814

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Caserta Via Lincoln 116

Ditta [redacted]

Allegata [redacted]

Piano cantinato
box n° 27

box n° 26

n° 27

box n° 28

Viale di accesso

Viale di accesso

Z

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
5691

52
650 72

Compilata dal [redacted]

Iscritto all'Al[redacted]
della Provincia [redacted]
DATA
Firma: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2023 - Comune di CASERTA(B963) - < Foglio 52 - Particella 5293 - Subalterno 139 >
VIALE ABRAMO LINCOLN n. 116 Interno 27 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/06/1979 - Data: 11/12/2023 - n. T104087 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

BENE 3 - Posto auto scoperto

Il bene, oggetto della procedura de quo, è identificato al NCEU del comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 206, zona cens. 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq, sup. cat. 12 mq, rendita € 13,94 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano T, interno 40.

Detto bene è correlato al Catasto terreni del Comune di Caserta al foglio 52, particella 5293 (all. 3).

Cronistoria catastale (all. 3-10)

- Dal 09.03.2005 ad oggi – identificato al NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub. 206, zona cens. 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita € 13,94 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano T, interno 40.
  VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/03/2005 Pratica n. CE0056337 in atti dal 09/03/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 13340.206/2005)
- Dal 30.06.1987 al 09.03.2005 identificato al NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 1002, sub. 2, zona cens. 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita € 0,01 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano T, interno 40.
  Impianto meccanografico del 30/06/1987

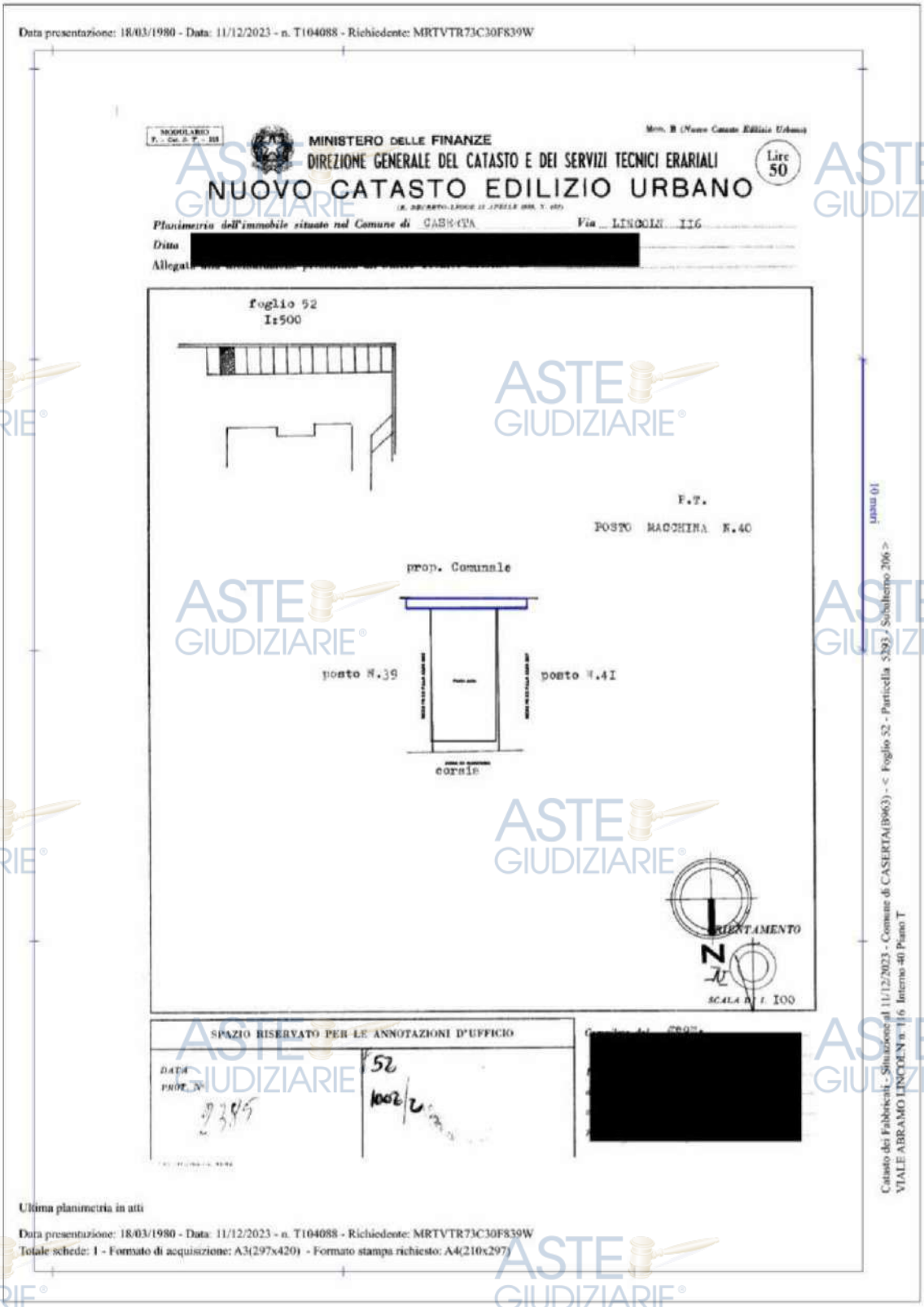
Per il bene de quo:
- sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (ex dati catastali) in favore dell'esecutato, con le risultanze catastali.
- il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 3



Data presentazione: 18/03/1980 - Data: 11/12/2023 - n. T104088 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Lire 50
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASERTA *Via* LINCOLN N.16
Ditta [redacted]

foglio 52
I:500

F.T.
POSTO MACCHINA N.40

prop. Comunale

posto N.39 posto N.41

cortile

ORIENTAMENTO
N
SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA
PROT. N.
52
1002/2

[redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2023 - Comune di CASERTA(B963) - < Foglio 52 - Particella 5293 - Subalterno 206 >
VIALE ABRAMO LINCOLN n. 16 Interno 40 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/03/1980 - Data: 11/12/2023 - n. T104088 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

LOTTO UNICO: 1000/1000 della piena proprietà di:

BENE 1 - Appartamento ubicato nel comune di Caserta, al viale Abramo Lincoln n° 170-172 (catastalmente n° 116), fabbricato B - scala B - piano 1 - interno 5; è composto da ingresso/salone, cucina, disimpegno, n. 3 ambienti, n. 2 wc, n. 1 ripostiglio, n. 1 balcone e terrazzo; confina a est, in proiezione, con viale condominiale, a sud e a ovest con cassa scale salvo altri; è **riportato nel NCEU comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 101**, zona cens. 2, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, sup. cat. totale 145 mq escluse aree scoperte 130 mq, rendita € 759,19 – Viale Abramo Lincoln n° 116, scala B, piano 1, interno 5. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Il parco, di cui è parte il compendio staggito, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 241/74 del 22.06.1974, rilasciata dal Comune di Caserta.
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, a mezzo pec in data 08.04.2024, agli Uffici competenti del Comune di Caserta, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiti.

Il dirigente dell'Ufficio Gestione Amministrativa - Archivio, Settore Urbanistica del Comune di Caserta ha comunicato, con nota n. 061022.61022. REGISTRO UFFICIALE.U.0045130 del 03.05.2024, quanto segue: (all. 5) … "*si comunica che:*
- Verificato la rispondenza dei dati da Voi forniti con i dati presenti sul registro delle Licenze Edilizie rilasciate nell'anno 1974.
- Espletate le ricerche presso l'archivio storico.
- Riscontrando la presenza della iscrizione dell'intestazione del richiedente e del numero della Licenza Edilizia, sul faldone relativo.
- Verificato all'interno del faldone la mancanza della documentazione costitutiva della Licenza Edilizia.
- Verificato che sui registri delle pratiche prelevate dall'archivio, per la presa visione ed eventuale estrazione copie, non risulta annotata.
La documentazione in oggetto specificata, al momento risulta irreperibile presso l'archivio del Settore urbanistica".

L'Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo edilizio.
Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati al titolo edilizio, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 13.06.1979) e lo stato dei luoghi (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01).
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00. Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

BENE 2 - Garage ubicato nel Comune di Caserta, al viale Abramo Lincoln n° 170-172 (catastalmente n° 116) piano S1 - interno 27; è composto da un unico ambiente; confina a est con bene censito al NCEU del comune di Caserta, foglio 52 p.lla 5293 sub 138, a sud e a ovest con area comune di manovra salvo altri; è **riportato nel NCEU del comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 139**, zona cens. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 27 mq, sup. cat. 31 mq, rendita € 62,75 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano S1, interno 27. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Il parco, di cui è parte il compendio staggito, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 241/74 del 22.06.1974, rilasciata dal Comune di Caserta.
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, a mezzo pec in data 08.04.2024, agli Uffici competenti del Comune di Caserta, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiti.

Il dirigente dell'Ufficio Gestione Amministrativa - Archivio, Settore Urbanistica del Comune di Caserta ha comunicato, con nota n. 061022.61022. REGISTRO UFFICIALE.U.0045130 del 03.05.2024, quanto segue: (all. 5) ... "*si comunica che:*
- Verificato la rispondenza dei dati da Voi forniti con i dati presenti sul registro delle Licenze Edilizie rilasciate nell'anno 1974.
- Espletate le ricerche presso l'archivio storico.
- Riscontrando la presenza della iscrizione dell'intestazione del richiedente e del numero della Licenza Edilizia, sul faldone relativo.
- Verificato all'interno del faldone la mancanza della documentazione costitutiva della Licenza Edilizia.
- Verificato che sui registri delle pratiche prelevate dall'archivio, per la presa visione ed eventuale estrazione copie, non risulta annotata.
La documentazione in oggetto specificata, al momento risulta irreperibile presso l'archivio del Settore urbanistica".

L'Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo edilizio.
Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati al titolo edilizio, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 13.06.1979) e lo stato dei luoghi (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01).
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

BENE 3 - Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Caserta, al Viale Abramo Lincoln n° 170-172 (catastalmente n° 116) - piano T - interno 40; è composto da un posto auto; confina a ovest con bene censito al NCEU del comune di Caserta, foglio 52 p.lla 5293 sub 207, a nord con area comune di manovra e a est con bene censito al NCEU del comune di Caserta, foglio 52 p.lla 5293 sub 205 salvo altri; è **riportato nel NCEU del comune di Caserta, foglio 52, particella 5293, sub 206**, zona cens. 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq, sup. cat. 12 mq, rendita € 13,94 – Viale Abramo Lincoln n° 116, piano T, interno 40. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Il parco, di cui è parte il compendio staggito, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 241/74 del 22.06.1974, rilasciata dal Comune di Caserta.
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, a mezzo pec in data 08.04.2024, agli Uffici competenti del Comune di Caserta, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiti.

Il dirigente dell'Ufficio Gestione Amministrativa – Archivio, Settore Urbanistica del Comune di Caserta ha comunicato, con nota n. 061022.61022. REGISTRO UFFICIALE.U.0045130 del 03.05.2024, quanto segue: (all. 5) … "*si comunica che:*
- Verificato la rispondenza dei dati da Voi forniti con i dati presenti sul registro delle Licenze Edilizie rilasciate nell'anno 1974.
- Espletate le ricerche presso l'archivio storico.
- Riscontrando la presenza della iscrizione dell'intestazione del richiedente e del numero della Licenza Edilizia, sul faldone relativo.
- Verificato all'interno del faldone la mancanza della documentazione costitutiva della Licenza Edilizia.
- Verificato che sui registri delle pratiche prelevate dall'archivio, per la presa visione ed eventuale estrazione copie, non risulta annotata.
La documentazione in oggetto specificata, al momento risulta irreperibile presso l'archivio del Settore urbanistica".

L'Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo edilizio.
Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati al titolo edilizio, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 18.03.1980) e lo stato dei luoghi (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01).
Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

L'esperto ha verificato dal Geoportale del Comune di Caserta che l'edificio di cui sono parte i beni staggiti ricade in:
- zona "B2 – Residenziale di completamento semintensiva" del vigente P.R.G.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ec62

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

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**
- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;
- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE del LOTTO UNICO: euro 188.000,00 (euro centottantottomila/00)

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

Di seguito si riporta la 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 (all. 6):

- Atto di compravendita, a firma del notaio dott.ssa Elda Romano del 11.11.2003, rep. 38349/1492, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 19.11.2003 ai nn. 38210/29095, in favore di Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, e contro Omissis
- Sentenza traslativa n° 1900/89 emessa dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere, Prima Sezione Civile, in data 18.07.1989 e resa pubblica in data 30.09.1989, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 27.10.1989 ai nn. 23846/19503, in favore di Omissis per la quota di ½ del diritto di piena proprietà, e contro Omissis per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.
- Atto di Assegnazione di alloggio cooperativo, a firma del notaio dott. Angelo Tirone del 06.10.1980, rep. 16337, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. il 23.10.1980 ai nn. 21228/19036, in favore di Omissis e di Omissis , per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, e contro Omissis

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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

Il parco, di cui è parte il compendio staggito, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 241/74 del 22.06.1974, rilasciata dal Comune di Caserta.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, a mezzo pec in data 08.04.2024, agli Uffici competenti del Comune di Caserta, la documentazione edilizia ed urbanistica dei beni staggiti.

Il dirigente dell'Ufficio Gestione Amministrativa - Archivio, Settore Urbanistica del Comune di Caserta ha comunicato, con nota n. 061022.61022. REGISTRO UFFICIALE.U.0045130 del 03.05.2024, quanto segue: (all. 5) ... "*si comunica che:*

- Verificato la rispondenza dei dati da Voi forniti con i dati presenti sul registro delle Licenze Edilizie rilasciate nell'anno 1974.

- Espletate le ricerche presso l'archivio storico.

- Riscontrando la presenza della iscrizione dell'intestazione del richiedente e del numero della Licenza Edilizia, sul faldone relativo.

- Verificato all'interno del faldone la mancanza della documentazione costitutiva della Licenza Edilizia.

- Verificato che sui registri delle pratiche prelevate dall'archivio, per la presa visione ed eventuale estrazione copie, non risulta annotata.

La documentazione in oggetto specificata, al momento risulta irreperibile presso l'archivio del Settore urbanistica".

L'Esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo edilizio.

BENE 1 - Appartamento

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati al titolo edilizio, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 13.06.1979) e lo stato dei luoghi (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

BENE 2 - Garage

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati al titolo edilizio, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 13.06.1979) e lo stato dei luoghi (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

BENE 3 - Posto auto scoperto

Il sottoscritto ha effettuato, constatato il mancato reperimento dei grafici allegati al titolo edilizio, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di costituzione (presentata in data 18.03.1980) e lo stato dei luoghi (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

L'esperto ha verificato dal Geoportale del Comune di Caserta che l'edificio di cui sono parte i beni staggiti ricade in:
- zona "B2 – Residenziale di completamento semintensiva" del vigente P.R.G..

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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

I cespiti de quibus sono occupati, in virtù di assegnazione della casa coniugale, dall'ex coniuge del debitore esecutato e dai figli.

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione reperita, si rileva:
Atto Giudiziario Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Casa Coniugale: atto del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2017 repertorio n. 2550 e **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 12.09.2017** ai nn. 29021/22396 a favore di Omissis
e contro Omissis
per il diritto di abitazione sugli immobili de quibus.

Il diritto di abitazione di cui sopra non è opponibile alla presente procedura esecutiva.

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione reperita si rilevano le seguenti iscrizioni, in favore del creditore procedente, di data precedente la trascrizione del diritto di abitazione e precisamente:
- **iscrizione ipoteca** volontaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 11.11.2003 ai nn. 38213/6281** a favore di Omissis
e contro Omissis - Mutuo a firma del notaio dott.ssa Elda Romano del 11.11.2003 - rep. 38350/1493;
- **ipoteca in rinnovazione**, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo n. 6281 del 2003, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 03.10.2023 ai nn. 36842/3704**

Orbene, circa l'opponibilità del diritto di abitazione al creditore che procede in espropriazione forzata e, quindi, all'eventuale terzo acquirente in quella sede, l'art. 2812 c.c., nella parte (primo comma) in cui dispone espressamente che il diritto di abitazione (come le servitù, il diritto di usufrutto e di uso), di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, applica la disciplina 5 già prevista dall'art. 2644 c.c. al caso di specie; nella parte in cui (secondo comma) stabilisce che il creditore ipotecario anteriore può far subastare la cosa come libera, che i diritti reali minori si estinguono con l'espropriazione del fondo e che i titolari sono ammessi a partecipare alla distribuzione del ricavato con un diritto di preferenza rispetto ad altri creditori, ha vera e propria portata dispositiva, andando a disciplinare la vendita forzata del bene ipotecato, l'estinzione del diritti reali di godimento e i diritti sul ricavato dei loro titolari. Quindi: se la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data successiva all'iscrizione ipotecaria, il creditore ipotecario anteriore potrà far vendere la proprietà del bene come libera da vincoli; se la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data anteriore all'iscrizione ipotecaria, il creditore potrà far vendere la proprietà del bene, ma gravata dal diritto di abitazione.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT di Caserta in data 12.02.2024, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 11).

L'Agenzia delle Entrate, UT di Caserta, con prot. CE_32175_2024_1784, ha risposto quanto segue: *"....Dalle interrogazioni eseguite in A.T. non risultano dati di competenza da comunicare."*.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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

a) Non risulta la trascrizione di un pignoramento diverso da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati (all. 7).
b) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali (all. 7).
c) Risulta l'assegnazione della casa coniugale in favore dell'ex coniuge del debitore esecutato (all. 8).

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione reperita, si rileva:

Atto Giudiziario Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Casa Coniugale: atto del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2017 repertorio n. 2550 e **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 12.09.2017** ai nn. 29021/22396 a favore di Omissis e contro Omissis per il diritto di abitazione sugli immobili de quibus.

Il diritto di abitazione di cui sopra non è opponibile alla presente procedura esecutiva.

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione reperita si rilevano le seguenti iscrizioni, in favore del creditore procedente, di data precedente la trascrizione del diritto di abitazione e precisamente:

- **iscrizione ipoteca** volontaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 11.11.2003 ai nn. 38213/6281** a favore di Omissis e contro Omissis

Mutuo a firma del notaio dott.ssa Elda Romano del 11.11.2003 - rep. 38350/1493;

- **ipoteca in rinnovazione**, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo n. 6281 del 2003, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 03.10.2023 ai nn. 36842/3704**

Orbene, circa l'opponibilità del diritto di abitazione al creditore che procede in espropriazione forzata e, quindi, all'eventuale terzo acquirente in quella sede, l'art. 2812 c.c., nella parte (primo comma) in cui dispone espressamente che il diritto di abitazione (come le servitù, il diritto di usufrutto e di uso), di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, applica la disciplina 5 già prevista dall'art. 2644 c.c. al caso di specie; nella parte in cui (secondo comma) stabilisce che il creditore ipotecario anteriore può far subastare la cosa come libera, che i diritti reali minori si estinguono con l'espropriazione del fondo e che i titolari sono ammessi a partecipare alla distribuzione del ricavato con un diritto di preferenza rispetto ad altri creditori, ha vera e propria portata dispositiva, andando a disciplinare la vendita forzata del bene ipotecato, l'estinzione del diritti reali di godimento e i diritti sul ricavato dei loro titolari. Quindi: se la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data successiva all'iscrizione ipotecaria, il creditore ipotecario anteriore potrà far vendere la proprietà del bene come

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

libera da vincoli; se la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data anteriore all'iscrizione ipotecaria, il creditore potrà far vendere la proprietà del bene, ma gravata dal diritto di abitazione.

d) Per i beni de quibus non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (all. 4).

e) L'amministratore pro tempore ha comunicato, a mezzo pec in data 09.04.2024 quanto segue:
Cfr. (all.12) ... "Gentile Arch. Vittorio Merito, con riferimento alle Sue richieste con mail del 26/03/2024, ed a quanto riportato in oggetto, si comunica quanto segue: "Ordinaria 2022 sono dovuti € 418,00; Conguagli al 31/12/2022 € 172,92; Consumi idrici pregressi € 295,72; Ordinaria 2023 sono dovuti € 375,73 salvo conguaglio; Ordinaria 2024 al 31/03/2024 sono dovuti € 144,00. Quindi al 31/03/2024, salvo conguagli ed altri oneri, sono dovuti € 1.406,37 (euromillequattrocentosei/37." ....
Gli oneri ordinari, dell'anno in corso e di quello precedente, saranno detratti dal valore di stima del cespite.

f) Non risultano atti impositivi di servitù trascritti sui beni de quibus.
L'esperto evidenzia quanto riportato nel Regolamento di Condominio, depositato agli atti del notaio dott. Angelo Tirone con verbale del 24.09.1979, registrato a Napoli il 05.10.1979 al n. 14064/A, e di seguito rappresentato:
cfr. (all. 12) "*...omissis.... Il suolo è gravato da servitù di acquedotto a favore del Consorzio Idrico di Terra di Lavoro con attraversamento in sottosuolo di una condotta di acqua di pressione parallela al fronte del terreno verso il viale Lincoln, come risulta dall'atto 19.12.1966 del notaio Adele Gisolfi, trascritto il 14.01.1967 ai numeri 1545/1402....*".

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

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

1) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali (all. 7).
2) Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Risulta l'assegnazione della casa coniugale in favore dell'ex coniuge del debitore esecutato (all. 8).
Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione reperita, si rileva:
Atto Giudiziario Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Casa Coniugale: atto del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2017 repertorio n. 2550 e **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 12.09.2017** ai nn. 29021/22396 a favore di Omissis e contro Omissis per il diritto di abitazione sugli immobili de quibus.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

Il diritto di abitazione di cui sopra non è opponibile alla presente procedura esecutiva.

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione reperita si rilevano le seguenti iscrizioni, in favore del creditore procedente, di data precedente la trascrizione del diritto di abitazione e precisamente:

- **iscrizione ipoteca** volontaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 11.11.2003 ai nn. 38213/6281** a favore di Omissis e contro Omissis

Mutuo a firma del notaio dott.ssa Elda Romano del 11.11.2003 - rep. 38350/1493;

- **ipoteca in rinnovazione**, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo n. 6281 del 2003, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – S.M.C.V. **in data 03.10.2023 ai nn. 36842/3704**

Orbene, circa l'opponibilità del diritto di abitazione al creditore che procede in espropriazione forzata e, quindi, all'eventuale terzo acquirente in quella sede, l'art. 2812 c.c., nella parte (primo comma) in cui dispone espressamente che il diritto di abitazione (come le servitù, il diritto di usufrutto e di uso), di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, applica la disciplina 5 già prevista dall'art. 2644 c.c. al caso di specie; nella parte in cui (secondo comma) stabilisce che il creditore ipotecario anteriore può far subastare la cosa come libera, che i diritti reali minori si estinguono con l'espropriazione del fondo e che i titolari sono ammessi a partecipare alla distribuzione del ricavato con un diritto di preferenza rispetto ad altri creditori, ha vera e propria portata dispositiva, andando a disciplinare la vendita forzata del bene ipotecato, l'estinzione del diritti reali di godimento e i diritti sul ricavato dei loro titolari. Quindi: se la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data successiva all'iscrizione ipotecaria, il creditore ipotecario anteriore potrà far vendere la proprietà del bene come libera da vincoli; se la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data anteriore all'iscrizione ipotecaria, il creditore potrà far vendere la proprietà del bene, ma gravata dal diritto di abitazione.

4) non risultano atti impositivi di servitù trascritti sui beni de quibus ad eccezione di:

L'esperto evidenzia quanto riportato nel Regolamento di Condominio, depositato agli atti del notaio dott. Angelo Tirone con verbale del 24.09.1979, registrato a Napoli il 05.10.1979 al n. 14064/A, e di seguito rappresentato:

cfr. (all. 12) "*...omissis.... Il suolo è gravato da servitù di acquedotto a favore del Consorzio Idrico di Terra di Lavoro con attraversamento in sottosuolo di una condotta di acqua di pressione parallela al fronte del terreno verso il viale Lincoln, come risulta dall'atto 19.12.1966 del notaio Adele Gisolfi, trascritto il 14.01.1967 ai numeri 1545/1402....*".

5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo (all. 4).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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

1) ISCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 3704 Registro Generale 36842 Pubblico ufficiale ROMANO ELDA Repertorio 38350 del 11/11/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6281 del 2003
2) TRASCRIZIONE del 07/09/2023 - Registro Particolare 27125 Registro Generale 34214 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 1132/2023 del 12/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3) ISCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 6281 Registro Generale 38213 Pubblico ufficiale ROMANO ELDA Repertorio 38350 del 11/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Documenti successivi correlati:
   1. Iscrizione n. 3704 del 03/10/2023
4) Difformità urbanistico-edilizie (Bene 1): Il costo per la regolarizzazione delle suddette difformità è pari a circa € 2.500,00, tale importo sarà detratto dal valore di stima dei cespiti.
5) Difformità Certificazione Energetica e Planimetria Catastale (Bene 1): Il costo per la regolarizzazione delle suddette difformità è pari a circa € 1.000,00, tale importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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

I beni de quibus non ricadono su suolo demaniale (all. 3-5).

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

I beni de quibus non sono gravati da censo, livello o uso civico (all. 3-4–5).

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

L'amministratore pro tempore ha comunicato, a mezzo pec in data 09.04.2024, quanto segue (all. 12):

"....si comunica quanto segue:
1. Ordinaria 2022 sono dovuti € 418,00
2. Conguagli al 31/12/2022 € 172,92
3. Consumi idrici pregressi € 295,72
4. Ordinaria 2023 sono dovuti € 375,73 salvo conguaglio
5. Ordinaria 2024 al 31/03/2024 sono dovuti € 144,00
Quindi al 31/03/2024, salvo conguagli ed altri oneri, sono dovuti € 1.406,37 (euro millequattrocentosei/37)...."

Gli oneri ordinari, dell'anno in corso e di quello precedente, saranno detratti dal valore di stima del cespite.

L'amministratore pro tempore ha inoltre fornito il Regolamento di Condominio, depositato agli atti del notaio dott. Angelo Tirone con verbale del 24.09.1979, registrato a Napoli il 05.10.1979 al n. 14064/A. (all.12)

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto ha ritenuto opportuno, constatata la destinazione univoca dei cespiti, procedere con la formazione di un unico lotto.

Il valore di mercato del compendio è stabilito 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.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2023.

Fonti: (cfr. all. 13)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	850,00 €/mq.	1.600,00 €/mq	1.250,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/aree esterne sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 50% box, 20% posto auto scoperto.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 128,00	€ 1.250,00	€	160.000,00
Balcone	mq. 14,00	€ 416,00	€	5.824,00
Terrazzo	mq. 82,00	€ 312,00	€	25.584,00
Garage	mq. 31,00	€ 625,00	€	19.375,00
Posto auto scoperto	mq. 10,00	€ 250,00	€	2.500,00
	TOTALE		€	213.283,00

Il valore di stima del lotto unico è pari a € 213.283,00

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -11.90%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-12,16%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-1,65%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- spese condominiali insolute (-0,25%).

Il valore di stima del LOTTO UNICO, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 188.000,00 (euro centottantottomila/00).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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

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

I cespiti sono pignorati per l'intero e non sono divisibili in natura.

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.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito, presso il Comune di Recale (Ce), il certificato di residenza dell'esecutato, riscontrando quanto segue (all. 8):

- il sig. Omissis

ha avuto le seguenti vicende domiciliari:

Iscritto in APR per Ricomparsa (da irreperibilità) in data 18.01.2024 pratica 1 dal comune di Omissis

Primo indirizzo rilevato: Omissis

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito, presso il Comune di Caserta, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue (all.8):

- Omissis e Omissis si sono sposati nel Comune di Caserta in data 24.05.1997.

ANNOTAZIONI:

Con dichiarazione inserita nel presente atto, gli sposi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di S. Maria Capua Vetere in data 06.02.2017 n. 2550 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (all.8)

Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Napoli, lì 20.05.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio MERITO

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ac62

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