

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

**_OMISSIS_ CONTRO
OMISSIS E _OMISSIS_
PROCEDURA ESECUTIVA N. 150/2025 R.G.E.**

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI



1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Linda Catagna, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 14 agosto 2025, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Frignano (CE) alla via Cesare Battisti n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. del bene immobile ricadente nella procedura esecutiva immobiliare n. 150/2025 R.G.E..

Tale procedura espropriativa è stata promossa dalla società _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di _OMISSIS_ _OMISSIS_ e, per essa, nella sua qualità di mandataria, _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, al viale _OMISSIS_, C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di _OMISSIS_ _OMISSIS_, P.IVA _OMISSIS_, contro i sig.ri _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_ e _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, in virtù di contratto di mutuo ipotecario del 07/09/2011 a rogito del notaio Paolo Provitera (Rep. n. 43585; Racc. n. 17958), iscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Caserta, in data 09/09/2011 ai nn. 31977/4466, a favore di _____OMISSIS_____ S.Coop.p.A..

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, avvenuto in data 25/06/2025. Nella suddetta documentazione le iscrizioni riportate si estendono a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative all'unità immobiliare pignorata risulta completa, poiché l'ultimo atto inter vivos individuato risale a oltre venti anni prima della data di trascrizione del pignoramento. Inoltre, nella relazione notarile i dati catastali sono correttamente riportati.

Si precisa, infine, che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori esegutati.

Pertanto, l'esperto stimatore, in ossequio al mandato affidatogli, ha provveduto ad acquisire autonomamente l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale risulta che i debitori esegutati hanno contratto matrimonio in data 20/04/2002, scegliendo il regime della comunione dei beni.

Ad ogni buon conto, si rappresenta che entrambi i coniugi sono debitori esegutati nell'ambito dell'odierna procedura esecutiva immobiliare.



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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa

distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bene immobile sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, facente parte di un più ampio fabbricato sito in Casagiove (CE), alla via Guglielmo Marconi, 6, è quello di seguito riportato.

- **IMMOBILE N. 1.** Piena proprietà dell'appartamento ubicato al piano primo con annessi locale sottotetto al piano secondo, locale cantina al piano seminterrato e scala di accesso con ingresso al piano terra, il tutto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casagiove al **foglio 3, p.lla 5186, sub. 2**, cat. A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 233 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 229 mq, Rendita Catastale Euro 284,05.

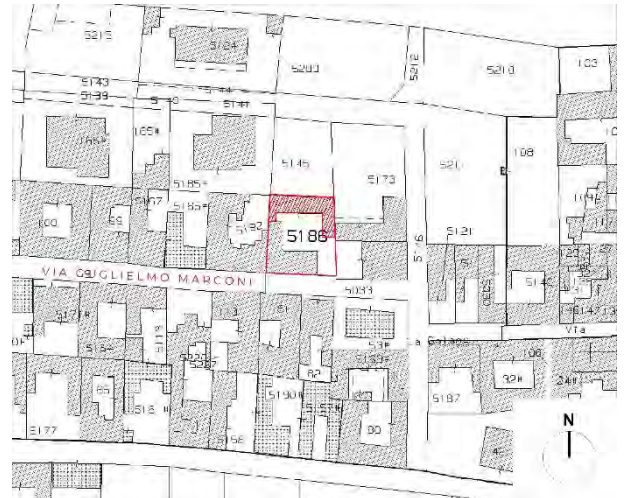
Si precisa che il diritto reale riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello riportato nell'atto di acquisto del 24/02/2011, con il quale i sig.ri _OMISSIS_ (già pieno proprietario della quota di 1/18 quale bene personale) e



OMISSIS acquistavano, in regime di comunione dei beni, la restante quota di 17/18 della proprietà dell'immobile staggito.

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

Al fine della corretta individuazione dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, con la evidenziazione dell'edificio di cui essa fa parte, che si riportano di seguito e che è anche riportata tra gli allegati della presente relazione (**Allegato n. 1**).



Alla luce di quanto sin qui riportato, in considerazione della consistenza dell'unico immobile pignorato, l'unico lotto di vendita è costituito dall'appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato sito in Casagiove (CE), alla via Guglielmo Marconi, 6, con annessi locale sottotetto al piano secondo, locale cantina al piano seminterrato e scala di accesso con ingresso al piano terra, confinante a nord con p.lla 5145, a ovest con p.lle 5033 e 5176, a sud con corte comune, a est con p.lla 5192; il tutto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casagiove al **foglio 3, p.lla 5186, sub. 2**, cat. A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 233 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 229 mq, Rendita Catastale Euro 284,05.

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Come già anticipato, l'unico lotto di vendita è costituito dalla proprietà di un **appartamento**, posto al piano primo, con annessi **locale sottotetto** al piano secondo, **locale cantina** al piano seminterrato e **scala** di accesso con ingresso al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato a corte sito in Casagiove (CE), alla via Guglielmo Marconi, 6.

Esso è ubicato in una zona semiperiferica, ma comunque non distante dal centro urbano. Nelle immediate vicinanze non vi sono molti servizi o negozi al dettaglio. Tuttavia, il fabbricato dista circa 450 m dalla scuola media elementare statale, 1,1 km dal Municipio, circa 2 km dall'Istituto Comprensivo Moro-Pascoli e dista circa 500 m dall'imbocco della variante (Strada Statale 700).

L'accesso pedonale e carrabile alla corte comune è collocato su via Guglielmo Marconi al civico 6. Dalla corte, a sua volta, si accede alla scala al piano terra – di esclusiva proprietà degli esecutati – che conduce alla cantina, posta al piano seminterrato, all'appartamento al piano primo e al sottotetto al piano secondo.

L'edificazione del fabbricato, avvenuta in più fasi, ha avuto inizio nel 1965, con la costruzione del piano terra, è proseguita nel 1975, con la sopraelevazione del piano primo, ed ha portato all'attuale configurazione nel 2015 circa, con la sostituzione della copertura.



La struttura portante verticale è costituita da muratura portante in blocchi di tufo; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è a una falda inclinata, con struttura principale e orditura secondaria in legno lamellare (dotata di due abbaini prospicienti la corte comune, oltre ad un terzo abbaino realizzato in asse con la scala) e manto di copertura superiore in coppi di laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

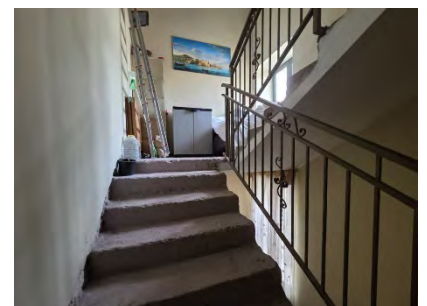
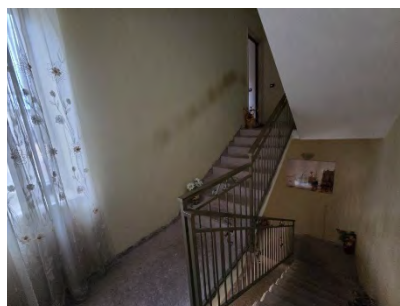
Il fabbricato appare dotato di tutti gli impianti, i quali – da una sommaria analisi visiva – appaiono funzionanti. Non vi è ascensore.

Nell'insieme, l'edificio – all'esterno – si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente al piano terra e discreto al primo piano.



La scala, con ingresso diretto dalla corte comune, conduce sia al piano seminterrato, dov'è ubicata la cantina, sia ai piani soprastanti – ovvero primo e secondo – dove sono ubicati, rispettivamente, l'appartamento e il sottotetto. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il corrimano è in ferro, ma essa manca di rivestimento. Infatti, sia le alzate che le pedate della scala sono lasciate allo stato grezzo.

Inoltre – come si riferirà più dettagliatamente in prosieguo – anche il sottotetto e la cantina risultano allo stato grezzo, essendo le superfici interne prive di intonaco e di pavimentazione.



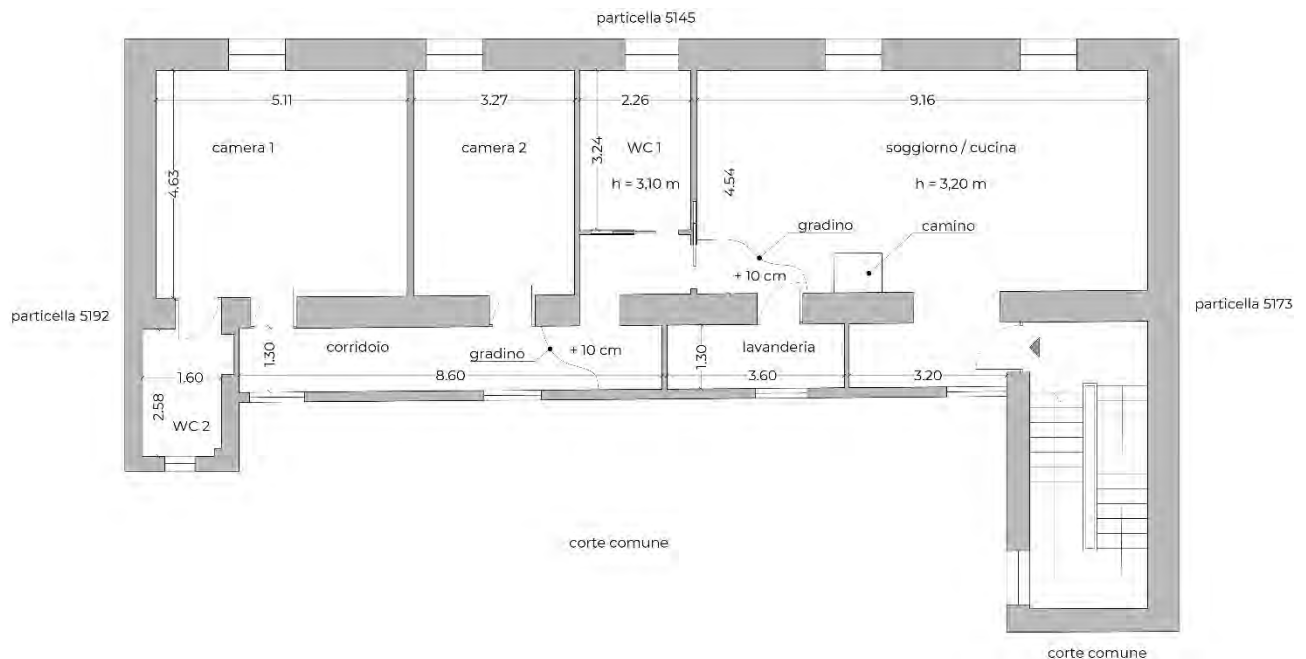
L'appartamento al piano primo è composto da ingresso, ambiente cucina-soggiorno, lavanderia, disimpegno, bagno, corridoio, due camere, di cui una con bagno privato. Tuttavia, poiché l'ingresso, il corridoio e la lavanderia sono realizzati abusivamente sull'originario balcone, essi dovranno essere demoliti. Di conseguenza, la relativa

superficie verrà computata come superficie non residenziale del balcone e i costi di demolizione (per il ripristino dello stato dei luoghi) verranno detratti dal valore del bene.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera. Inoltre, all'esterno, le finestre poste sul lato nord presentano persiane avvolgibili e inferriate, mentre le finestre poste sul lato sud presentano napoletane in ferro. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato, così come il rivestimento dei bagni e della cucina. La pavimentazione dei balconi è costituita da piastrelle in gres per esterni.

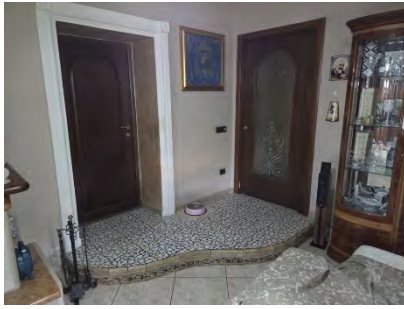
Vi sono impianto elettrico, TV e citofonico, impianto idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo, con corpi radianti in alluminio e caldaia murale. Nel complesso, gli impianti appaiono funzionanti e in condizioni di manutenzione buone.

Le finiture dell'appartamento sono di livello medio; lo stato di manutenzione interno è da considerarsi nel complesso discreto.



APPARTAMENTO - PIANTA PIANO PRIMO

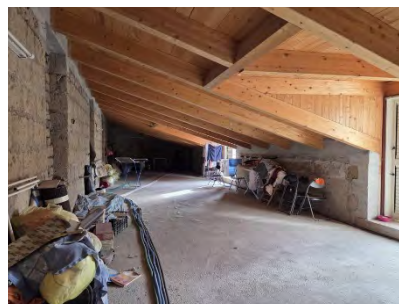
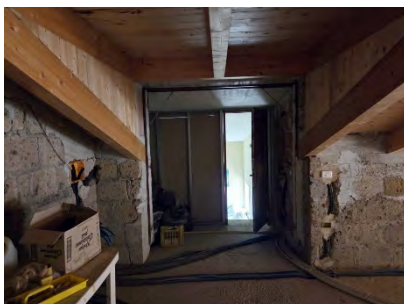


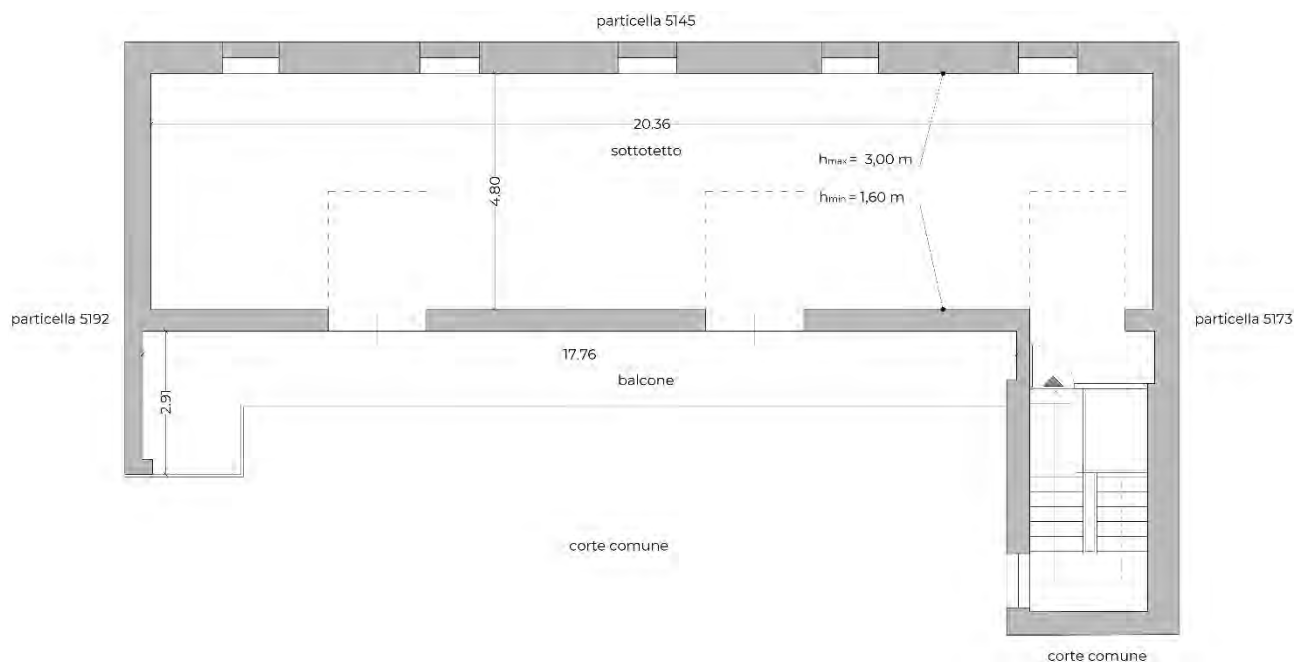


Il sottotetto al piano secondo è composto da un unico ambiente con copertura inclinata, all'interno della quale sono innestati due abbaini, che forniscono illuminazione e aerazione naturale diretta, oltre a consentire l'accesso al balcone. Vi è, infine, un terzo abbaino, che è posto in corrispondenza della scala di accesso.

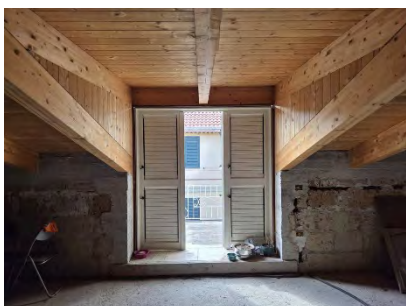
Il sottotetto si presenta allo stato grezzo: quale pavimentazione vi è il solaio grezzo, privo di ogni finitura; al di sopra di esso corrono le tubazioni che costituiscono la predisposizione dell'impianto elettrico; alcune tracce eseguite nella muratura per il passaggio delle tubazioni non sono state chiuse; le pareti interne sono prive di intonaco, essendo lasciata a vista la muratura di tufo; il tetto in legno è a vista; manca il portoncino all'ingresso; le finestre presentano soltanto napoletane esterne in alluminio a lamelle orientabili. Il balcone presenta impermeabilizzazione realizzata con guaina bituminosa, ma manca la pavimentazione; vi è ringhiera in ferro. Vi è impianto elettrico, funzionante in parte, essendovi alcune applique a parete sia all'interno del sottotetto, sia all'esterno lungo la parete del balcone.

Come già precisato, lo stato d'uso e manutenzione è scarso e manca ogni tipo di finitura.

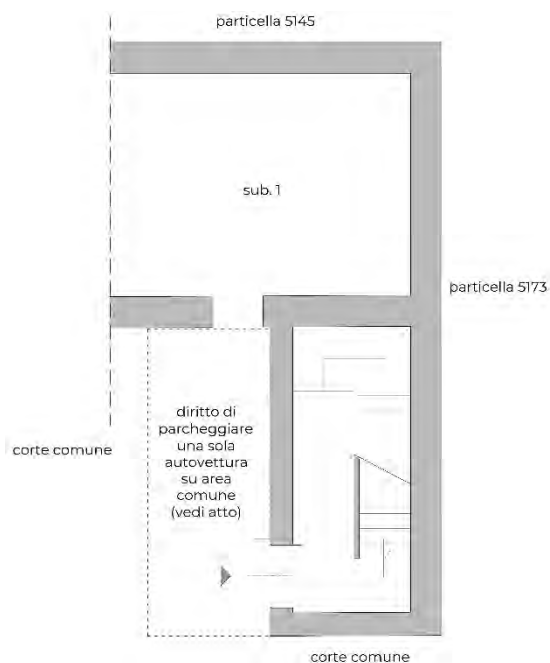




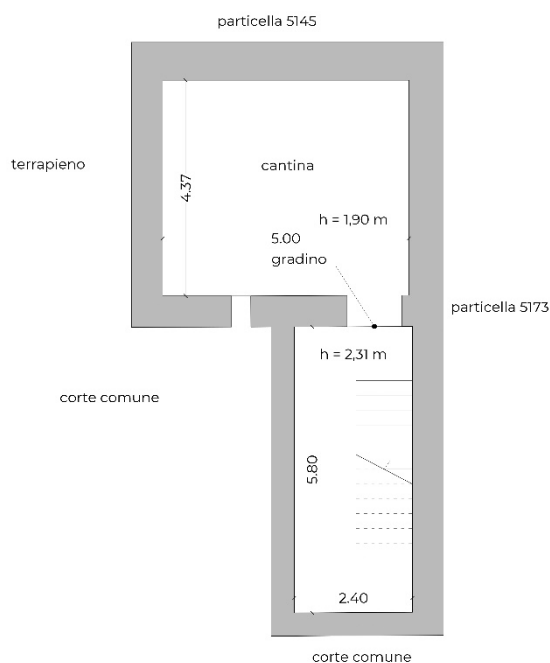
SOTTOTETTO - PIANTA PIANO SECONDO



La piccola cantina al piano seminterrato è anch'essa composta di un unico ambiente.



SCALA - PIANTA PIANO TERRA



CANTINA - PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Posta al di sotto della scala di ingresso, essa presenta una sola rampa per giungervi, con un finestrino per consentire un minimo di aerazione diretta e un unico punto luce artificiale, per garantire l'illuminazione. Le pareti e il solaio sono lasciati allo stato grezzo, così come la scala per giungervi. Una porta in ferro, posta alla quota del piano terra, consente l'accesso.

Va da sé che, anche nel caso della piccola cantina, lo stato d'uso e manutenzione è da considerarsi scarso, benché la destinazione d'uso ne non risenta.



L'altezza utile dell'appartamento al piano primo è pari a circa 3,20 m, mentre la superficie utile (comprensiva della scala, che muove dal piano terra) è pari a circa 98 mq al netto della porzione di superficie afferente al balcone (chiuso abusivamente), la cui superficie utile è pari a circa 24mq.

L'altezza utile minima del sottotetto è pari a circa 1,60 m (al grezzo), mentre quella massima è pari a circa 3,00 m (al grezzo); la superficie utile del sottotetto è pari a circa 103 mq, quella del balcone a circa 29 mq.

L'altezza utile della cantina è pari a circa 1,90 m, mentre la superficie utile è pari a circa 31 mq.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 239 mq.

Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione di quest'ultimo è stimato in **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali, di cui Euro 500,00 per la materiale redazione dell'APE e trasmissione al sistema informativo APE-CAMPANIA da parte di un tecnico abilitato e Euro 500,00 per la predisposizione del libretto di impianto aggiornato da parte di ditta specializzata e abilitata alla verifica e alla redazione del rapporto di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico esistente (necessario ai fini della allegazione e trasmissione dell'APE).

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



Come già rappresentato nel corpo della presente relazione, si evidenzia che la proprietà dell'unità immobiliare descritta comprende:

- un posto auto scoperto assegnato, ricadente sull'area di corte comune, come precisato nell'atto di dazioni in pagamento - vendita - donazione del 24/02/2011 a rogito del notaio Paolo Provitera;
- tutti i diritti proporzionali sulle parti definite comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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



Il bene sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sito in Casagiove (CE) alla via Guglielmo Marconi, 6, di seguito riportato, è intestato in Catasto per la quota di 85/180 a _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_ (in regime di comunione dei beni con _OMISSIS_), per la quota di 85/180 alla sig.ra _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_ (in regime di comunione dei beni con _OMISSIS_) e a _OMISSIS_ per la residua quota di 10/180 – ovvero 1/18 – della piena proprietà.

Esso, come già detto, consiste in un appartamento al piano primo, con annessi locale sottotetto al piano secondo, locale cantina al piano seminterrato e scala di accesso con ingresso al piano terra, il tutto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casagiove al **foglio 3, p.lla 5186, sub. 2**, cat. A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 233 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 229 mq, Rendita Catastale Euro 284,05.

Si rappresenta che la categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare) appare obsoleta e non più in linea con l'effettivo stato dei luoghi. Infatti, a parere dell'esperto stimatore, si rende necessario aggiornare la categoria catastale, mutandola in A/2 (abitazioni di tipo civile), con conseguente aggiornamento anche della rendita catastale.

Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, come pure corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto del 24/02/2011.

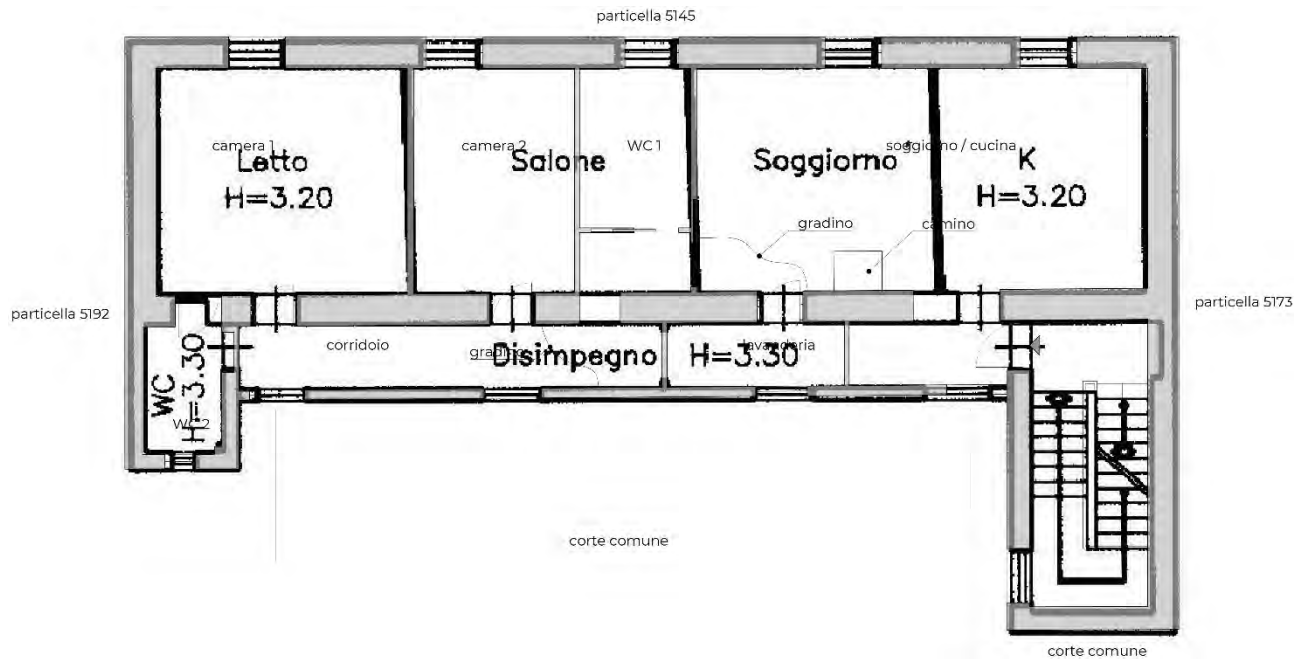
Il terreno, su cui risulta edificato il bene pignorato, è attualmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Casagiove al foglio 3, p.lla 5186, ente urbano, della superficie di are 4,87, così censito a seguito di variazione d'ufficio del 08/07/1993, a sua volta derivante dalla originaria particella 85.

Si precisa, altresì, che il terreno agricolo è mutato in ente urbano in virtù di tipo mappale, presentato in data 25/02/1994 (n. 5174.1/1994).

Ancor prima, la consistenza della p.lla 85 di are 4,87, derivante dalla medesima p.lla 85, ma avente originariamente l'estensione di are 7,50, si è formata a seguito di variazione d'ufficio del 08/07/1993.

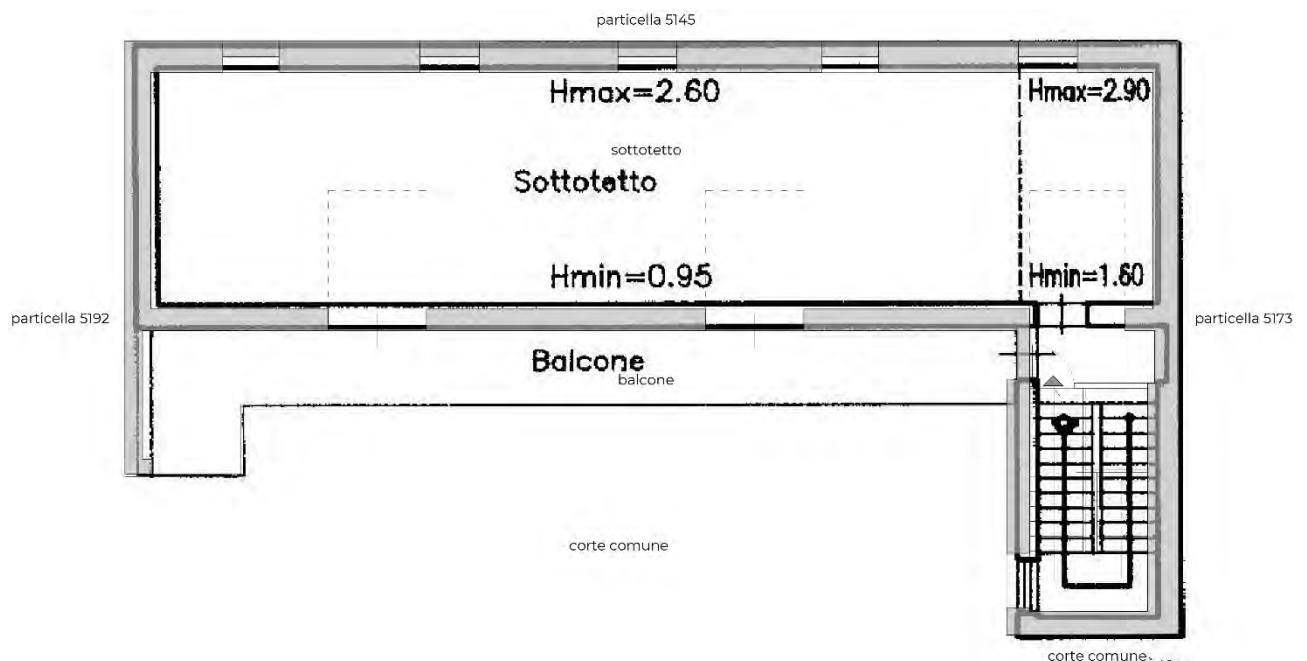
Per quanto attiene la verifica della conformità delle planimetrie catastali all'effettivo stato dei luoghi, l'esperto stimatore ha provveduto ad effettuare la sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali, evidenziando le difformità riscontrate.





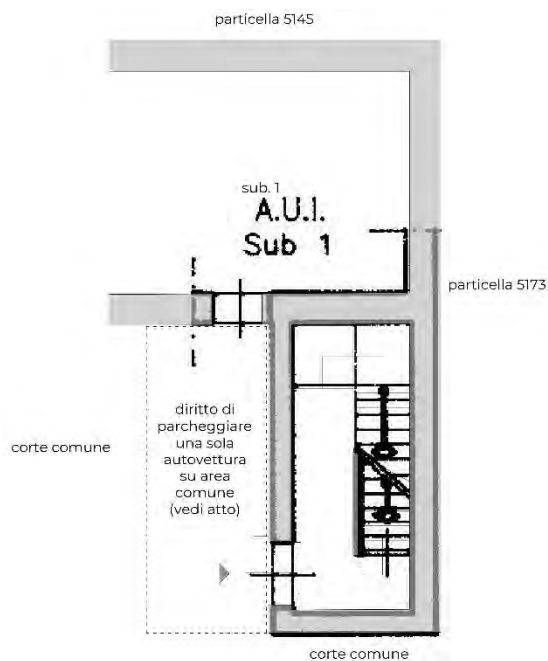
APPARTAMENTO - PIANTA PIANO PRIMO

Per quanto concerne l'appartamento al piano primo, esso presenta uno stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo con alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in ordine alla diversa distribuzione planimetrica interna e alla diversa posizione e dimensione di alcune finestre; il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico che rappresenta la sovrapposizione effettuata tra rilievo dello stato di fatto e planimetria catastale.

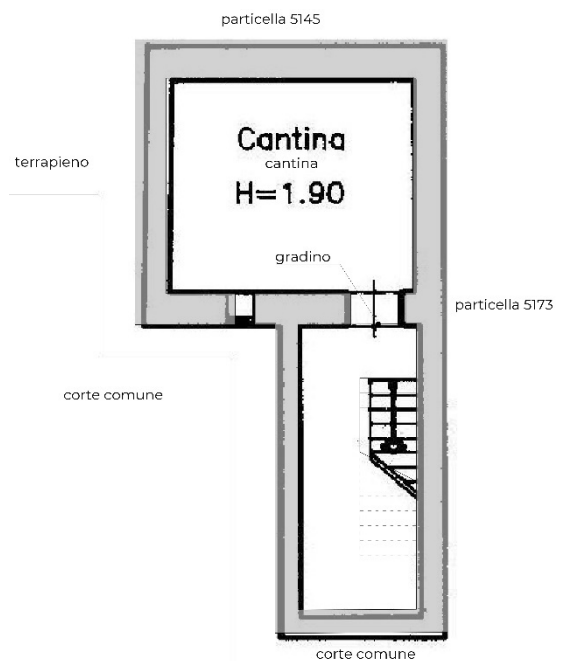


SOTTOTETTO - PIANTA PIANO SECONDO

Per quanto concerne il sottotetto al piano secondo, esso presenta uno stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo con alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in ordine alla mancata rappresentazione nella planimetria catastale delle porte-finestre che consentono l'accesso al balcone e delle cinque nicchie poste sulla parete nord (probabile traccia residua di finestre aperte e poi chiuse), ma anche in ordine alla diversa posizione e dimensione del vano di accesso dalla scala; il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico che rappresenta la sovrapposizione effettuata tra rilievo dello stato di fatto e planimetria catastale.



SCALA - PIANTA PIANO TERRA



CANTINA - PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Nessuna difformità di rilievo si riscontra per quanto attiene la rappresentazione nella planimetria catastale della scala al piano terra e della cantina al piano seminterrato. Anche per esse si riporta la sovrapposizione tra planimetria catastale e stato dei luoghi rilevato.

Il costo stimato per la presentazione della pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, ma anche della categoria catastale – e, conseguentemente, della rendita catastale, per adeguarla da A/4 (abitazioni di tipo popolare) a A/2 (abitazioni di tipo civile), è pari a circa **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, visura storica del terreno, elaborato planimetrico, visura storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale, nonché elaborato grafico con sovrapposizione della planimetria catastale allo stato dei luoghi rilevato (**Allegato n. 4**).

Si ritiene opportuno, inoltre, precisare che – benché l'elaborato planimetrico, certamente utile nell'inquadrare nell'insieme l'edificio, di cui fa parte il bene oggetto di stima, indichi la corte comune come sub. 5 – si rileva che il sub 5 non è presente in catasto, non essendo attribuito alla corte comune alcun subalterno.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: - piena proprietà di un **appartamento** facente parte di un fabbricato sito in Casagiove (CE) alla via Guglielmo Marconi, 6.

L'**appartamento** è ubicato al piano primo, con annessi locale sottotetto al piano secondo, locale cantina al piano seminterrato e scala di accesso con ingresso al piano terra.

L'appartamento al piano primo è composto da ingresso, ambiente cucina-soggiorno, lavanderia, disimpegno, bagno, corridoio, due camere, di cui una con bagno privato. Esso confina a nord con p.lla 5145, a est con p.lla 5173, a sud con corte comune, a ovest con p.lla 5192.

Il sottotetto al piano secondo è composto da un unico ambiente e dal balcone. Esso confina a nord con p.lla 5145, a est con p.lla 5173, a sud con corte comune, a ovest con p.lla 5192.

Il vano scala al piano terra confina a nord con sub. 1, a est con p.lla 5173, a sud, a ovest con corte comune.

La cantina al piano seminterrato è composta da un unico vano, oltre che dalla scala di accesso (proiezione del vano scala al piano terra). Essa confina a nord con p.lla 5145, a est con p.lla 5173, a sud con corte comune, a ovest con terrapieno.



Il tutto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casagiove al **foglio 3, p.lla 5186, sub. 2**, cat. A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 233 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 229 mq, Rendita Catastale Euro 284,05.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza e alla planimetria catastale in ordine a quanto appresso specificato.

La categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare) appare obsoleta e non più in linea con l'effettivo stato dei luoghi. Infatti, a parere dell'esperto stimatore, si rende necessario aggiornare la categoria catastale, mutandola in A/2 (abitazioni di tipo civile), con conseguente aggiornamento anche della rendita catastale.

Per quanto concerne l'appartamento al piano primo, si riscontrano una diversa distribuzione planimetrica interna e una diversa posizione e dimensione di alcune finestre. Per quanto concerne il sottotetto al piano secondo, si riscontrano la mancata rappresentazione delle porte-finestre che consentono l'accesso al balcone e delle cinque nicchie poste sulla parete nord, ma anche la diversa posizione e dimensione del vano di accesso dalla scala.

Nessuna difformità di rilievo si riscontra per quanto attiene la rappresentazione nella planimetria catastale della scala al piano terra e della cantina al piano seminterrato.

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

Vi è Licenza Edilizia n. 292 del 27/07/1965 e successiva Licenza Edilizia n. 143 del 02/04/1975, nonché Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3354 del 10/3/2015, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a talune difformità di seguito riferite.

- L'appartamento al piano primo, presenta una sagoma in pianta del WC2 differente rispetto a quella rappresentata nei grafici della Licenza Edilizia n. 143/75; inoltre, il balcone presente nella pianta della pratica edilizia – attesa una lievissima variazione di sagoma – risulta oggi chiuso e inglobato (con un aumento di volumetria non ammissibile in assenza di titolo edilizio) nella superficie utile dell'appartamento; infine, la scala esterna avente forma di 'L', legittimata dalla medesima Licenza Edilizia, risulta oggi chiusa in un vano scala di forma rettangolare, che serve i diversi piani del fabbricato, dal seminterrato al secondo. Infatti, verosimilmente, la scala preesistente è stata demolita e sostituita da quella oggi esistente. Infine, il piccolo vano cantina al piano seminterrato non è riportato nei grafici della Licenza Edilizia.



- Lo stato di fatto del sottotetto al piano secondo – esistente sin dall'epoca della Licenza Edilizia n. 143/75 – presenta alcune difformità rispetto ai grafici della D.I.A. prot. n. 3354 del 2015. Infatti, si rileva che – a fronte dell'altezza utile interna massima di progetto di 2,60 m (finita di massetto e pavimento) – l'esperto ha riscontrato un'altezza utile interna massima pari a 3,00 m (rilevata, tuttavia, in assenza di massetto e pavimentazione, che dovrebbero avere spessore complessivo pari a circa 10 cm). Invece – a fronte di un'altezza interna minima di progetto di 1,60 m (finita di massetto e pavimento) – l'esperto ha riscontrato un'altezza utile interna minima pari a 1,60 m (rilevata, anch'essa, in assenza di massetto e pavimentazione). Ne deriva, in ogni caso, una differenza sulle quote minime e massime, che – seppure difforme sotto il profilo urbanistico-edilizio – non inciderebbe sulla destinazione d'uso non abitabile del sottotetto, in quanto – a parere dell'esperto stimatore – manca, ai fini dell'agibilità dei locali ad uso residenziale, il corretto rapporto aeroilluminante tra superfici utili e superfici finestrate, atteso che le norme vigenti in materia richiedono superfici finestrate pari ad almeno 1/8 della superficie utile di pavimento.
- L'intervento edilizio previsto nel progetto di cui alla D.I.A. prot. n. 3354 del 10/03/2015 risulta non ultimato, per intervenuta sospensione dei lavori, mai ripresi, e – dunque – non risultano realizzate le tramezzature interne, né ultimati gli impianti e le opere di finitura.

Si precisa che la difformità urbanistico-edilizia relativa all'aumento di volumetria dovuto alla chiusura del balcone al piano primo **non è sanabile** e, pertanto, tale chiusura del balcone risulta **da demolire**.

Si precisa, altresì, che – all'esito della demolizione del descritto abuso non sanabile – tutte le altre difformità urbanistico-edilizie rilevate dall'esperto stimatore e sopra descritte sono da egli ritenute sanabili attraverso la presentazione di un'istanza di rilascio permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001.

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

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari che costituiscono il lotto unico di vendita, ricade in zona omogenea "Ambiti Urbani di Riqualificazione e Completamento" del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) Strutturale del Comune di Casagiove, adottato e definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 29/01/2026, e che



l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è sottoposta ad alcuna tipologia di tutela di tipo vincolistico-ambientale.

PREZZO BASE Euro 100.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati**.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

- La porzione immobiliare pignorata risulta pervenuta ai debitori esecutati, quanto alla quota di **85/180** ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, in virtù di atto di dazioni in pagamento - vendita - donazione del 24/02/2011 a rogito del notaio Paolo Provitera (Rep. n. 43217; Racc. n. 17666), trascritto in data 04/03/2011 ai nn. 7396/5349 dal sig. _OMISSIS_ (titolare della quota di 12/18), e dei germani _OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS_ per la quota di 1/18 ciascuno.
- Inoltre, la porzione immobiliare pignorata risulta pervenuta, quanto alla ulteriore quota di **10/180** della piena proprietà, quale bene personale, a _OMISSIS_ in virtù di successione legittima in morte della madre _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_ e _OMISSIS_ in data 25/08/2009, giusta denuncia di successione, presentata all'Ufficio del Registro di Caserta in data 27/07/2010 al n. 1181 vol. 9990, trascritta in data 10/12/2010 ai nn. 46376/31732.



Al riguardo si precisa che risulta trascritta in data 04/03/2011 ai nn. 7393/5346 a favore del debitore _OMISSIS_ accettazione tacita dell'eredità di _OMISSIS_ _____ con riferimento alla quota di 1/18 della piena proprietà – tra gli altri – del bene oggetto di pignoramento. Si precisa, altresì, che gli altri soggetti accettanti risultavano essere i fratelli del debitore esecutato, _OMISSIS_, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS_, _OMISSIS_, anch'essi per la quota di 1/18 ciascuno, e il padre _OMISSIS_ – già titolare della quota di 9/18 – per i residui 3/18.

- Con atto di compravendita del 24/04/1965 a rogito del notaio Maturo (Rep. 8903), trascritto in data 30/04/1965 ai nn. 13891/12502, i signori _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, acquistavano dal sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno denominato "S. Maria del Piso", sito in Casagiove, di are 4,87, censito al Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 4/l, poi divenuta p.lla 85, ancora dopo divenuta p.lla 5186, sulla quale insiste l'unità immobiliare oggetto dell'odierno pignoramento, in quanto dagli stessi coniugi edificata a propria cura e spese.

Si allega copia dell'atto di dazioni in pagamento - vendita - donazione del 24/02/2011 e relativa nota di trascrizione, nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di _OMISSIS_, copia dell'atto di compravendita del 24/04/1965 e relativa nota di trascrizione (Allegato n. 5).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici

competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casagiove dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare pignorata, e comunque sulla base delle informazioni fornite dagli addetti dell'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.

- In data **27/07/1965** il Comune di Casagiove rilasciava a nome dei signori _OMISSIS_ _____ e _____ OMISSIS_____ **Licenza Edilizia n. 292** (pratica n. 46/65) per la costruzione di un appartamento per civili abitazioni (consistente in un appartamento al piano terra di quattro vani oltre WC con soprastante copertura ad una falda inclinata. Per il medesimo fabbricato veniva rilasciata in data 12/03/1969 autorizzazione di abitabilità.
- In data **02/04/1975** il Comune di Casagiove rilasciava a nome dei signori _OMISSIS_ _____ e _____ OMISSIS_____ **Licenza Edilizia n. 143** (pratica n. 5/75) per la sopraelevazione del fabbricato, consistente in un ulteriore 'quartino' da edificare al piano primo al di sopra del 'quartino' già esistente al piano terra, oltre WC e balcone prospiciente la corte e con soprastante copertura ad una falda inclinata.

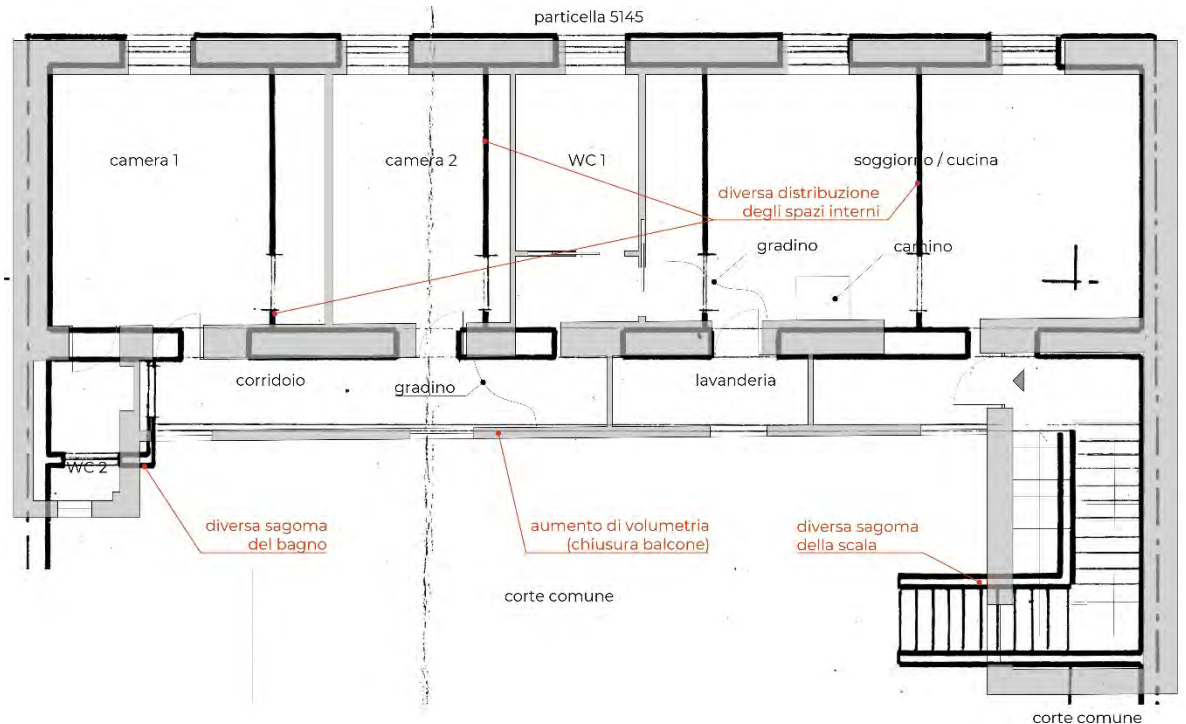


- Si precisa, a solo titolo informativo, che risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi che, tuttavia, riguardano un'altra porzione immobiliare, ricadente sul medesimo appezzamento di terreno, ma distaccata dal fabbricato di nostro interesse e delle quali, pertanto, non si farà menzione nella presente relazione di stima.
- Infine, in data 10/03/2015 con prot. n. 3354 (pratica n. 20/2015) veniva presentata presso il Comune di Casagiove Denuncia di Inizio Attività (SuperD.I.A.) ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, a nome di _OMISSIS_, per opere (limitate al solo piano secondo) di sostituzione della copertura esistente (con modifica delle altezze interne), realizzazione di tramezzature interne, realizzazione di abbaini con apertura – all'interno della muratura – dei vani di accesso agli abbaini.
- Risulta, inoltre, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Caserta, il 19/08/2015, con prot. gen. n. 2015.0569176, il progetto strutturale del predetto intervento, successivamente autorizzato con provvedimento finale n. 8743 del 28/09/2015 (come da comunicazione del 29/09/2015, prot. gen. n. 2015.0648705).
- Non risulta rilasciato certificato di agibilità.

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

- Passando ad esaminare la conformità urbanistico-edilizia, si rappresenta che, operando un raffronto tra i grafici allegati sia alla Licenza Edilizia n. 143/1975, che alla D.I.A. prot. n. 3354 del 10/03/2015 e il rilievo dello stato di fatto, emergono talune difformità urbanistico-edilizie che si vanno di seguito a elencare.
 - L'appartamento al piano primo, la cui costruzione risulta legittimata dalla Licenza Edilizia n. 143 del 02/04/1975, presenta una sagoma in pianta del WC2 differente rispetto a quella rappresentata nei grafici della Licenza Edilizia; inoltre, il balcone presente nella pianta della pratica edilizia – attesa una lievissima variazione di sagoma – risulta oggi chiuso e inglobato (con un aumento di volumetria non ammissibile in assenza di titolo edilizio) nella superficie utile dell'appartamento; infine, la scala esterna avente forma di 'L', legittimata dalla medesima Licenza Edilizia, risulta oggi chiusa in un vano scala di forma rettangolare, che serve i diversi piani del fabbricato, dal seminterrato al secondo. Infatti, verosimilmente, la scala preesistente è stata demolita e sostituita da quella oggi esistente. Infine, il piccolo vano cantina al piano seminterrato non è riportato nei grafici della Licenza Edilizia.





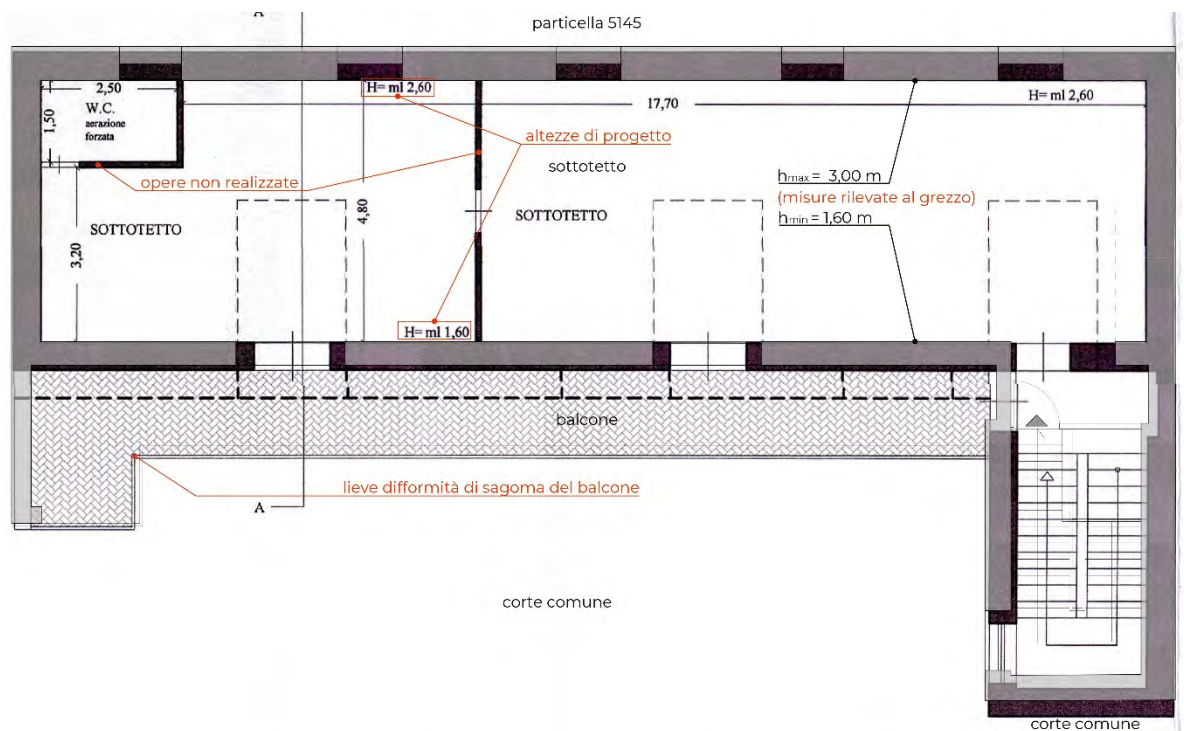
APPARTAMENTO - PIANTA PIANO PRIMO

- Per quanto attiene, invece, il sottotetto al piano secondo, si precisa che risulta anch'esso risalente alla Licenza Edilizia n. 143/75, in quanto rappresentato in prospetto, benché non sia stato rappresentato anche in una pianta apposita del piano secondo o in una sezione trasversale e benché sia stato rappresentato, in ogni caso, senza alcun riferimento di quote altimetriche. Pertanto, facendo fede alle quote riportate nello stato di fatto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A., resta da verificare la conformità dello stato dei luoghi rispetto al grafico di progetto della D.I.A.. Sul punto, si rileva che – a fronte dell'altezza utile interna massima di progetto di 2,60 m (finita di massetto e pavimento) – l'esperto ha riscontrato un'altezza utile interna massima pari a 3,00 m (rilevata, tuttavia, in assenza di massetto e pavimentazione, che dovrebbero avere spessore complessivo pari a circa 10 cm). Invece – a fronte di un'altezza interna minima di progetto di 1,60 m (finita di massetto e pavimento) – l'esperto ha riscontrato un'altezza utile interna minima pari a 1,60 m (rilevata, anch'essa, in assenza di massetto e pavimentazione). Ne deriva, in ogni caso, una differenza sulle quote minime e massime, che – seppure difforme sotto il profilo urbanistico-edilizio – non inciderebbe sulla destinazione d'uso non abitabile del sottotetto, in quanto – a parere dell'esperto stimatore – manca, ai fini dell'agibilità dei locali ad uso residenziale, il

corretto rapporto aeroilluminante tra superfici utili e superfici finestrate, atteso che le norme vigenti in materia richiedono superfici finestrate pari ad almeno 1/8 della superficie utile di pavimento.

- Altro tema da evidenziare è che l'intervento edilizio previsto nel progetto di cui alla D.I.A. prot. n. 3354 del 10/03/2015 risulta non ultimato, atteso che non solo non sono state ultimate le opere di finitura (massetto, pavimentazione, intonaci), ma neanche le partizioni interne e la realizzazione del bagno e l'ultimazione degli impianti risultano eseguite.

Sul punto occorre rilevare che all'interno della pratica edilizia della D.I.A. è presente una comunicazione di sospensione temporanea dei lavori (protocollata al n. 14654 in data 17/10/2016) a firma del Direttore dei Lavori, cui non ha fatto seguito alcuna ulteriore comunicazione di ripresa dei lavori.



SOTTOTETTO - PIANTA PIANO SECONDO

- In sintesi, risulta essere una difformità urbanistico-edilizia non sanabili e – pertanto – da demolire l'aumento di volumetria causato dalla chiusura del balcone al primo piano. Dunque, atteso che – sulla base delle norme vigenti – non è possibile sanare ex post un aumento di volumetria nella zona omogenea del vigente PUC del Comune di Casagiove, tale chiusura del balcone dovrà essere demolita, con intervento di ripristino del balcone e, conseguentemente, anche con una successiva nuova articolazione degli

spazi di disimpegno, necessari alla migliore fruibilità degli spazi interni, atteso che il balcone oggi chiuso costituisce il corridoio che serve le diverse camere.

La necessità di riconfigurare gli spazi interni, comportando una serie di scelte progettuali che si ritiene non possano essere affrontate in questa sede, determina la necessità di stimare forfettariamente un intervento di ripristino dello stato dei luoghi che consenta la riapertura del balcone per un ammontare di **Euro 30.000,00** circa.

Esso dovrà comprendere: - opere di demolizione; - calo in basso e trasporto a rifiuto del materiale di risulta, con oneri di smaltimento in discarica autorizzata; - ripristino delle pareti di tompagno e spostamento delle finestre, con realizzazione di porte finestre per l'accesso al balcone, comprensivo della fornitura e installazione dei controtelai e degli infissi interni (finestre) ed esterni (persiane); - opere di modifica degli impianti, chiusura delle tracce, ripristino degli intonaci; - tinteggiature. Il costo sopra riportato comprende, oltre alle opere già sommariamente descritte, anche quello relativo all'affidamento ad un professionista abilitato dell'incarico di progettazione e Direzione dei lavori di ripristino e per la presentazione per la pratica edilizia (presumibilmente una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di ripristino).

■ D'altro canto, risultano difformità urbanistico-edilizie sanabili attraverso la presentazione di un'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001 – previa demolizione degli interventi non sanabili, di cui si è detto, e previa verifica delle opere che dovranno certamente essere sanate anche sotto il profilo della normativa sismica vigente – le porzioni del manufatto edilizio di seguito elencate.

- L'intera cantina al piano seminterrato. Infatti, benché essa costituisca un ambiente non residenziale e, peraltro, edificato entro terra, dovrà in ogni caso essere oggetto di una sanatoria, in quanto tale superficie non residenziale non risulta menzionata e rappresentata in nessun titolo edilizio già rilasciato.
- Il vano scala, che si sviluppa su quattro livelli, di cui uno entro terra e tre fuori terra, sino al piano secondo, dove è collocato il sottotetto, atteso che la scala aperta preesistente legittimata dalla Licenza Edilizia n. 143/1975 è stata sostituita da tale nuovo corpo di fabbrica senza la presentazione di un'idonea pratica edilizia e sismica.



- L'appartamento al piano primo. Infatti, all'esito dei già citati interventi di ripristino del balcone, risulterà ancora da sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, ma anche e soprattutto sarà necessario eseguire un accertamento di conformità con riguardo alla sagoma del bagno, atteso che – a parere dell'esperto stimatore – l'attuale servizio igienico (distinto in planimetria come WC2) era stato edificato, con ogni probabilità, già con l'attuale configurazione sin dal 1975, come può rilevarsi dalla sovrapposizione tra licenza edilizia e rilievo dello stato di fatto, rientrando, pertanto, nel caso previsto dall'art. 34ter del D.P.R. 380/2001.

In ogni caso, quand'anche esso fosse ritenuto dall'UTC modificato in epoca successiva a quella dell'edificazione – a parere dell'esperto stimatore – si applicherebbe la norma di cui all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

- Il sottotetto al piano secondo. Infatti, anche in tale ultimo caso sarà necessario eseguire l'accertamento di conformità ex art. 36bis del D.P.R. 380/2001, sia per le opere eseguite in parziale difformità dalla D.I.A. prot. n. 3354 del 10/03/2015, sia per la verifica degli interventi previsti nel progetto presentato con la sopra richiamata D.I.A. e non eseguiti.

- Si precisa, altresì, che per la sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie rilevate dall'esperto stimatore e da egli ritenute sanabili – al netto degli interventi di demolizione delle difformità ritenute, invece, non sanabili – si stimano costi (necessari ad ottenere il sopra citato titolo edilizio in sanatoria ex art. 36bis del D.P.R. 380/2001) per **Euro 20.000,00** circa per sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, nonché compensi professionali – comprensivi di IVA e cassa previdenziale – per redazione della pratica edilizia in sanatoria e redazione della pratica sismica in sanatoria.

Gli elaborati grafici redatti dall'esperto stimatore, in cui è riportata la sovrapposizione tra i grafici allegati alla Licenza Edilizia e alla D.I.A. e il rilievo dello stato di fatto, sono riportati nell'**Allegato n. 7**.

- L'Ufficio Urbanistica del Comune di Casagiove ha riferito che non risultano emessi *“provvedimenti sanzionatori, ordinanze di sospensione dei lavori, ordinanze di demolizione e/o rimessa in pristino, verbali di accertata inottemperanza, ovvero decreti di acquisizione gratuita al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31 del D.P.R.*



n. 380/2001, a carico dei soggetti esegutati [...] e relativi al compendio immobiliare sopra identificato” per opere eseguite in difformità dai titoli edilizi sopra menzionati.

- L'UTC, infine, ha attestato che il fabbricato di nostro interesse ricade in zona omogenea “Ambiti Urbani di Riqualficazione e Completamento” del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) Strutturale, adottato e definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 29/01/2026, e che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è sottoposta ad alcuna tipologia di tutela di tipo vincolistico-ambientale. Nell'**Allegato n. 8** si riporta attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Casagiove ed estratto del P.U.C. vigente, con le relative norme tecniche di attuazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 31/10/2025 – insieme con il custode giudiziario, dott. Arcangelo Sessa – lo scrivente ha accertato che l'immobile pignorato, è nel possesso della sig.ra _OMISSIS_, debitrice esegutata, che lo occupa dal 29/05/2001.



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

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

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

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

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



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

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso dei beni.

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

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

Iscrizioni.

- Iscrizione contro nn. 31977/4466 del 09/09/2011. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/09/2011 a rogito del notaio Paolo Provitera (Rep. n. 43585; Racc. n. 17958).

Soggetti a favore: 1. _____ OMISSIS _____,
_____,
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.
2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Casagiove, foglio 3, p.la 5186, sub. 2, cat. A/4.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro nn. 24494/19269 del 17/06/2025, verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, notificato in data 16/05/2025.

Soggetti a favore: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _____ OMISSIS _____, per il diritto di proprietà per la quota di 10/180 in regime di bene personale e per il diritto di proprietà per la quota di 85/180 in regime di comunione legale con _OMISSIS_.



2. _OMISSIS_,

C.F. _OMISSIS_, per il diritto di proprietà per la quota di 85/180 in regime di comunione legale con _OMISSIS_.

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Casagiove, foglio 3, p.lla 5186, sub. 2, cat. A/4.

Si allega elenco sintetico delle formalità in capo ai debitori eseguiti e quello relativo al cespite pignorato (**Allegato n. 9**).

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come precisato in risposta al quesito sub 6), sono state riscontrate diverse difformità urbanistico-edilizie. Per quanto concerne le opere non sanabili, gli interventi di demolizione e i conseguenti interventi di ripristino sono stimati forfettariamente in **Euro 30.000,00** comprensivi dell'IVA, ma anche dei compensi professionali necessari alla presentazione della pratica edilizia e della Direzione dei Lavori.

Per tutte le ulteriori difformità urbanistico-edilizie ritenute sanabili, l'esperto stimatore ritiene sia necessario presentare un'istanza di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001, oltre che la pratica relativa alla sanatoria delle opere aventi rilevanza sotto il profilo sismico, i cui costi sono stimati forfettariamente in **Euro 20.000,00** comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo e compensi professionali, comprensivi di IVA e cassa previdenziale.

Difformità catastali.

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

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

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

Da quanto attestato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Casagiove, si evince che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, non insiste su area appartenente al Demanio Pubblico dello Stato o degli Enti Territoriali.



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Da quanto attestato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Casagiove, si evince che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, non insiste su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

Il cespite pignorato fa parte di un piccolo stabile per il quale non risulta costituito condominio, come si evince anche da quanto verbalizzato dal custode giudiziario nel corso dell'accesso effettuato dagli ausiliari.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Criterio di stima utilizzato.

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

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

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;
 - balconi, terrazzi e simili. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, essa sarà computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre del 2025, sulla base dei dati riportati di seguito.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate			
Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Casagiove	B6/Centrale/ centro storico nord	Residenziale
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	550	800

Tali quotazioni si riferiscono a immobili ad uso abitativo in buone condizioni o, comunque, in stato conservativo normale. Pertanto, verrà considerata la media tra il valore minimo e il valore massimo forniti dall'OMI, arrotondata alla cifra intera (**675,00 €/mq**).

Si consideri, invece, che per immobili della stessa tipologia, le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'area di riferimento non hanno al momento in pubblicazione annunci immobiliari.

Si consideri, infine, che l'esperto stimatore ha individuato le più recenti compravendite effettuate negli ultimi cinque anni aventi ad oggetto unità immobiliari rientranti nella stessa area (in un raggio di 300 metri e ricadenti nella stessa zona omogenea).

Di seguito i dati reperiti.

Estremi atto	Prezzo di vendita (€)	Descrizione immobile	Valore unitario (€/mq)
Compravendita gennaio 2022	120.000	Zona OMI B6 Categoria A/4+C/6 (2 immobili) Sup. ragg. 143 mq	839,16
Compravendita maggio 2023	110.000	Zona OMI B6 Cat. A/3 (1 immobile) Sup. 167 mq	658,68
Compravendita febbraio 2024	190.000	Zona OMI B6 Cat. A/2 (1 immobile) Sup. 199 mq	954,77
Compravendita settembre 2024	138.000	Zona OMI B6 Categoria A/4+A/4 (2 immobili) Sup. 226 mq	610,62
VALORE UNITARIO MEDIO			765,81

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi sopra riportati, secondo i coefficienti di cui appresso, utilizzati in ragione dell'affidabilità del dato reperito:

- valori medi forniti dall'OMI per la zona di riferimento (coefficiente 0,35): 675,00 Euro/mq;
- valori medi compravendite effettive (coefficiente 0,65): 765,81 Euro/mq.

Dunque, basandoci sui dati disponibili, otterremo:

$$675,00 \text{ Euro/mq} \times 0,35 + 765,81 \text{ Euro/mq} \times 0,65 = \mathbf{734,03 \text{ Eu/mq}}$$



Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

UNICO LOTTO IN VENDITA - Proprietà di appartamento al piano primo e accessori.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Destinazione	S.L.	S.N.R. (50%)	S.N.R. (30%)	S.N.R. (25%)	S.N.R. (10%)
Scala P.T					
scala	20,27				
Appartamento P.1					
soggiorno/cucina	54,10				
disimpegno	4,32				
WC 1	9,20				
camera 2	19,13				
camera 1	31,27				
WC 2	7,61				
balcone (da ripristinare)			23,72		
sottotetto P.2					
locale sottotetto		126,36			
balcone					31,15
cantina P.S1					
locale cantina		40,08			
TOTALE	145,90	83,22	7,12	5,33	3,12

TOTALE S.C. = 145,90 mq + 83,22 mq + 7,12 mq + 3,12 mq = 239,36 mq

Valore di mercato della **proprietà del Lotto Unico**, ossia **appartamento** al piano primo e accessori:

$$239,36 \text{ mq} \times 734,03 \text{ €/mq} = \text{€ } 175.697,42.$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica: Euro 1.000,00;
- spese aggiornamento catastale: Euro 1.000,00;
- spese di demolizione degli abusi insanabili e opere di ripristino Euro 30.000,00;
- spese per la sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie sanabili Euro 20.000,00;

TOTALE Euro 9.000,00.

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

$$\text{Euro } 175.697,42 - \text{Euro } 52.000,00 = \text{Euro } 123.697,42.$$

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



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

Innanzitutto, si terrà conto del contesto familiare in cui è ubicato l'immobile – che si rammenta essere parte di un più ampio fabbricato a corte chiusa – essendo esso collocato in un contesto in cui gli altri beni, ricadenti nella medesima corte comune, sono intestati ad altri familiari dell'esecutato. In ragione di ciò, si applicherà una riduzione sul prezzo di vendita del **5%**.

Inoltre, appare opportuno applicare una decurtazione ulteriore del **5%**, in relazione allo stato d'uso e manutenzione del sottotetto (non finito) e della cantina (in condizioni di manutenzione scarse), al fine di rendere il valore di mercato coerente con l'effettivo stato dei luoghi.

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

Si precisa, infine,

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- | | |
|---|------|
| • contesto familiare in corte chiusa | 0,95 |
| • stato d'uso e manutenzione del sottotetto e della cantina | 0,95 |
| • ribasso per vendita giudiziaria | 0,90 |

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO $(0,95 \times 0,95 \times 0,90) =$ **0,81255**

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

Euro 123.697,42 x 0,81225 = Euro 100.473,23 arrotondabili a Euro 100.000,00

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 100.000,00.

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il bene immobile oggetto di stima non è costituito da quota indivisa.



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

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

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

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

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

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

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

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

Il debitore esecutato, _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, titolare del diritto di proprietà per la quota di 10/180 quale bene personale e per il diritto di proprietà per la quota di 85/180 in regime di comunione legale con _OMISSIS_, e la debitrice esecutata, _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ ____ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, titolare del diritto di proprietà per la quota di 85/180 in regime di comunione legale con _OMISSIS_, risultano risiedere alla via _OMISSIS_, fin dal 06/05/2002 (e sino a oggi), come risulta dai certificati di residenza storici allegati.

I debitori esecutati hanno contratto matrimonio il _OMISSIS_, scegliendo il regime della comunione dei beni, come si evince dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio.

Si allegano certificati di residenza storici ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dei debitori esecutati (**Allegato n. 10**).

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

L'esperto stimatore
arch. Michele Broccoletti



INDICE

1. <i>PREMESSA</i>	2
2. <i>RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.</i>	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	12
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	16
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	16
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	21
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	23
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	29
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	32
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	33
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	33
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	33
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	37
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.....	39

