TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Elmelinda MERCURIO.

OGGETTO: causa n°44/2025, Ruolo generale delle esecuzioni, procedimento di esecuzione promosso da :

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

contro

XXXXXXXXX XXXXXXXXXX

----

1 PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 23.01.2025 e con successiva nota di trascrizione n.8826/6962 del 06.03.2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, la AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., pignorava i seguenti immobili [di proprietà del sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXXX (piena proprietà)]:

- Immobile sito in San Nicola la Strada (CE) e censito al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 8 P.lla 5054 sub 16.

In data 17.12.2025 il G.E. la dott.ssa Elmelinda MERCURIO conferiva al sottoscritto dott. ing. Aldo ARDITO (con studio in Caserta alla Via S. D'Acquisto n.15, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n.2040) l'incarico di Esperto stimatore nella causa in oggetto.

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A monte degli accertamenti inerenti il contenzioso in oggetto si colloca un'attività peritale di identificazione e descrizione dei luoghi che il sottoscritto ha svolto con minuziosi sopralluoghi (Allegato "A") durante i quali sono stati eseguiti sia un rilievo geometrico e plano-altimetrico degli immobili (Allegato "C") che un rilievo fotografico degli stessi (Allegato "B"), necessari per la identificazione oggettiva ed inequivocabile di quanto oggetto di valutazione.

Contestualmente è stata eseguita una ricerca presso i seguenti uffici:

- ufficio del Catasto di Caserta;
- ufficio Usi Civici della Regione Campania;
- ufficio Tecnico del Comune di San Nicola la Strada (CE) (per la verifica della regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico e per la verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico);

- ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Dopo un accurato studio dei fascicoli le operazioni peritali si sono effettuate presso i luoghi oggetto della controversia siti in San Nicola la Strada (CE) alla via Appia n.14.

2.1 RICERCHE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO.

Dopo un attento studio dei fascicoli di ufficio, lo scrivente ha provveduto ad effettuare un'accurata ricerca catastale presso l'Ufficio del Territorio (al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Nuovo Catasto Terreni).

Al N.C.E.U. si sono effettuate ricerche per immobile ed al N.C.T. si è effettuato un estratto di mappa catastale per l'individuazione planimetrica degli immobili (Allegato "D1"). In particolare, gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di San Nicola la Strada (CE) e sono così censiti all'ufficio competente del Catasto :

- *Immobile : Foglio 8 P.lla 5054 sub 16 a nome di XXXXXXXXX XXXXXXXXXX (piena proprietà)* (Allegato "D3").

2.2 CONTROLLO PRELIMINARE.

Nel mese di gennaio del 2026 è stata depositata la relazione per la verifica della documentazione del procedimento in oggetto; in particolare, a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio e delle ricerche effettuate presso l'ufficio del Catasto (Allegato "D") si è proceduto ad individuare:

- il creditore procedente;
- il titolo esecutivo posseduto;
- l'assenza di altri creditori intervenuti nella procedura;
- l'assenza di pignoramenti precedenti;
- l'assenza di comproprietari;
- l'assenza di altri creditori ipotecari;
- la presenza dell'istanza di vendita depositata telematicamente in data 10.03.2025;
- la presenza della certificazione notarile, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, depositata telematicamente il 10.03.2025 (rispettato il termine di 120 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c. dal deposito dell'istanza di vendita);
- che la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore il pignoramento;
- che la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio;
- la presenza dell'estratto catastale storico;
- la continuità delle trascrizioni;
- che la data di perfezionamento della comunicazione del decreto di fissazione della prima udienza è il 16.12.2025 (deposito telematico);

- che la comunicazione del decreto di fissazione della prima udienza è stata effettuata in modo telematico.

A seguito di tali verifiche lo scrivente non ha riscontrato particolari anomalie per cui non ha ritenuto opportuno avvisare il G.E. ed ha provveduto a continuare la stima richiesta.

2.3 SOPRALLUOGHI PERITALI

Sentito telefonicamente il Custode Giudiziario della procedura in oggetto, avv. Luigi MEINARDI, il C.T.U., in accordo con esso, fissava per il giorno 09.01.2026 l'inizio delle operazioni di rilievo; in tale data lo scrivente si recava con mezzo proprio in località San Nicola la Strada (CE) alla Via Appia n.14 ed individuava l'immobile oggetto di espropriazione. Era presente il sig. XXXXXX XXXXXX XXXX, occupante l'immobile in virtù di contratto di locazione.

Alle ore 09:00 iniziavano le attività peritali; il sottoscritto C.T.U. dava inizio ad una prima ricognizione dei luoghi oggetto di espropriazione e li identificava: essi sono consistenti in un appartamento, che si sviluppa tra il piano terra, primo e secondo, facente parte di un fabbricato con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento. Immediatamente dopo provvedeva ad effettuare anche un opportuno rilievo plano-altimetrico dell'immobile, oltreché un adeguato rilievo fotografico. Le operazioni terminavano alle ore 10:30 ed il C.T.U. riteneva concluse le indagini peritali in sito, salvo eventualmente informare il Custode Giudiziario per ulteriori verifiche peritali. Il tutto è relazionato nel verbale di sopralluogo, redatto dall'avv. Meinardi (Allegato "A").

3 RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.***

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*
Al riguardo:
*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*
*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*
Al riguardo:
*- 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 pignoramento, trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06.03.2025 ai nn. 8826/6962 è relativo alla piena proprietà dei seguenti beni immobili:

- Immobile residenziale sito in San Nicola la Strada (CE) alla Via Appia n.14, costituito da tre piani fuori terra, tutto riportato al N.C.E.U. al Foglio 8 del Comune di San Nicola la Strada (CE), particella 5054, subalterno 16 (Allegato "D3").

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Antonio Decimo in data 15.09.2006 ai nn.56969/5530 e trascritto in data 21.09.2006 ai nn.55440/27913 (Allegato "E1").

Non vi sono "difformità formali" nei dati di identificazione catastale; i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con i dati catastali alla data del pignoramento e con quelli attuali. Al fine di garantire la maggiore appetibilità sul mercato il bene pignorato va a costituire un LOTTO UNICO. Dal punto di vista catastale la p.lla 5054 confina a nord con le p.lle 141 e 5053, ad est con le p.lle 155 e 5052, a sud con la p.lla 149 e ad ovest con le p.lle 153 e 141.

Si riportano di seguito l'estratto di mappa catastale e l'ortofoto relativi agli immobili in oggetto.





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 sullam 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.

Si procede di seguito alla descrizione degli immobili oggetto di espropriazione che lo scrivente ha riportato sia mediante idonea planimetria cartacea (Allegato "C") che con opportuna documentazione fotografica (Allegato "B").

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di San Nicola la Strada (CE) alla Via Appia n.14. Il sito è ubicato in una zona centrale del Comune di San Nicola la Strada; tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi immobili destinati ad abitazioni e servizi per il terziario (Allegato "B").

Durante il sopralluogo peritale lo scrivente ha constatato che l'immobile in oggetto è occupato dal sig. XXXXXX in virtù di contratto di locazione del 01.01.2025 registrato in data 29.01.2025 al n.1356 serie 3T e scaduto in data 31.12.2025. Esso è rappresentato da un appartamento che si sviluppa su tre livelli caratterizzato da uno stato di conservazione buono.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono inseriti in un fabbricato con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento composto da tre piani fuori terra.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono cosi sostituiti:

Piano Terra: Al piano terra sono ubicati il soggiorno (S di 22,87 mq) e la cucina (K di 16,50 mq). È inoltre presente un'area pertinenziale (48,45 mq) e tre piccoli ripostigli ricavati al di sotto della scala esterna che conduce al primo piano (R1 di 1,38 mq, R2 di 1,91 mq ed R3 di 1,71 mq) (Allegato "B" – Foto da n.4 a n.7).

Piano Primo: al piano primo si accede internamente tramite una scala che conduce ad un disimpegno (D1 di 5,41 mq) che permette l'accesso alla zona notte costituita da due camere da letto (L1 di 14,97 mq ed L2 di 13,09 mq), da un bagno (B1 di 5,63 mq) e da un ripostiglio interno alla camera da letto L1 (R4 di 1,19 mq); è possibile anche l'accesso da una scala esterna che serve anche l'immobile limitrofo e che permette l'ingresso all'immobile in oggetto tramite un disimpegno (D2 di 10,33 mq) (Allegato "B" – Foto da n.9 a n.13).

Piano Secondo: al piano secondo si accede attraverso una scala interna che conduce ad una camera (L3 di 29,83 mq) ed un bagno (B2 di 3,80 mq). E' inoltre presente un terrazzo esposto a nord-ovest di 23,25 mq (Allegato "B" – Foto da n.15 a n.18).

Per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, a seguito delle misure planimetriche rilevate dallo scrivente, si ha:

Descrizione	Sup. netta [mq]	Sup. lorda [mq]	Coef. Correttivo		Sup. Commer.[mq]
PIANO TERRA					
Appartamento	30,97	54,42	1,00		54,42
Locali accessori	5,00	6,24	0,25		1,56
Area pertinenziale	48,45	48,71	≤ U.I. 0,10	> U.I. 0,02	4,87
PIANO PRIMO					
Appartamento	50,62	67,31	1,00		67,31
PIANO SECONDO					
Appartamento	33,63	45,22	1,00		45,22
Terrazzo	23,25	25,25	≤ 25mq 0,30	> 25 mq 0,10	7,53
				TOTALE	**180,91**

L'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica** ed i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa **€ 500,00**.

Si riportano di seguito le foto esterne ed interne dell'immobile.



Vista Esterna p.lla 5054 sub 16



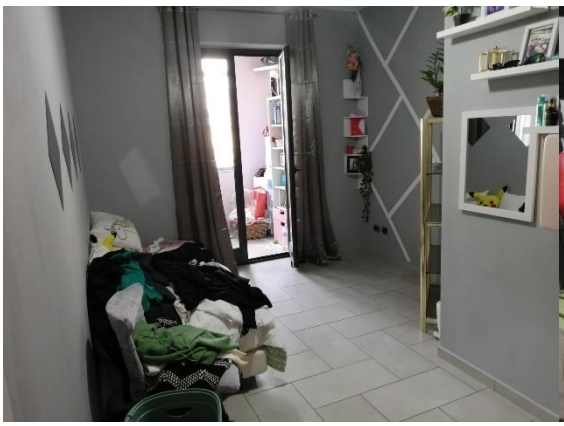
Vista Interna Soggiorno S – Piano Terra



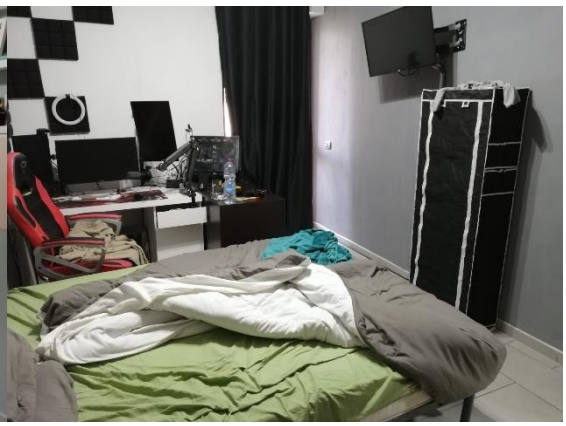
Vista Interna Soggiorno S – Piano Terra



Vista Interna Cucina K – Piano Terra



Vista Interna Camera L2 – Piano Primo



Vista Interna Camera L1 – Piano Primo



Vista Interna Camera L3 – Piano Secondo



Vista Interna Bagno B2 – Piano Secondo



Vista Esterna Terrazzo – Piano Secondo



Vista Esterna Terrazzo – Piano Secondo

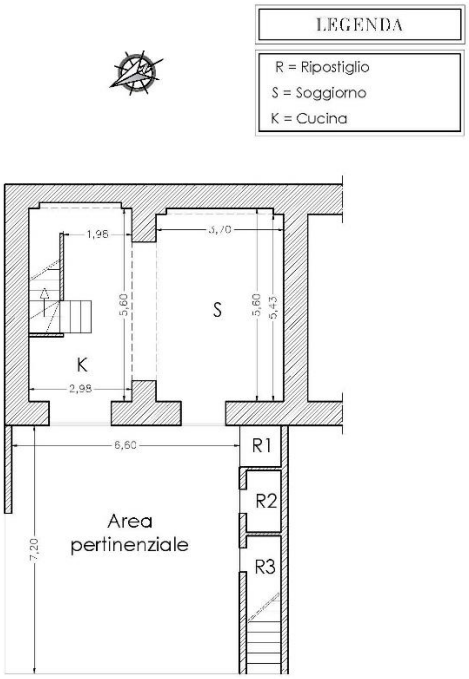
Per quanto riguarda, invece, l'attuale stato di manutenzione dell'immobile in oggetto e la presenza di impianti, si può affermare che:

- l'immobile si presenta totalmente rifinito sia all'interno che all'esterno. Le aperture sono costituite da infissi in alluminio e vetrocamera e, al piano terra sono protette esternamente da porte in ferro. Le pareti interne sono rasate a gesso, intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione dei bagni rivestiti con mattonelle maiolicate. Tutti i pavimenti interni sono in gres porcellanato;
- l'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico entrambi risalenti al periodo in cui è stato ristrutturato l'immobile (2019); l'appartamento è dotato di caldaia

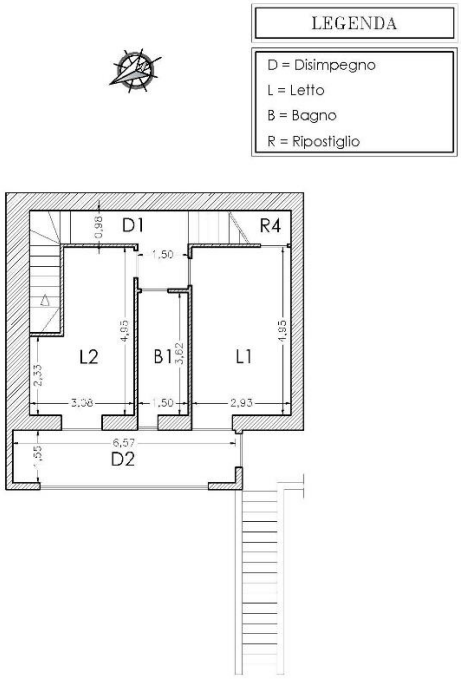
murale a gas metano e termosifoni in alluminio. Nella camera e nel disimpegno al piano primo e nella cucina al piano terra sono presenti dei climatizzatori. L'illuminazione naturale dei vani, analizzandola in più parti dei medesimi, può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative; inoltre i vani risultano essere ventilati in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolamentare. Gli ambienti sono normalmente soleggiati.

Le seguenti planimetrie sono rappresentative dell'attuale stato dei luoghi.

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



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.*

Dal punto di vista catastale l'immobile oggetto di esecuzione è così censito all'ufficio competente del Catasto:

- Immobile sito in San Nicola la Strada (CE) censito al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 8 **P.lla 5054 sub 16**, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 169 mq, Rendita Euro 288,70, piano T-1-2, a nome di XXXXXXXXX XXXXXXXXXX (piena proprietà) (Allegato "D3").

Dalle visure catastali storiche l'immobile risulta intestato:

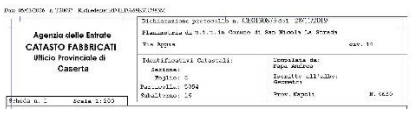
- dal **28.11.2019** al sig. **XXXXXXXXX XXXXXXXXXX** (piena proprietà in regime di separazione dei beni) in virtù di Variazione del 27.11.2019, Pratica n. CE0130873 in atti dal 28.11.2019, Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, con la denominazione di **p.lla 5054 sub 16** (Allegato "D3");
- dal **15.09.2006** al **28.11.2019** al sig. **XXXXXXXXX XXXXXXXXXX** (piena proprietà in regime di separazione dei beni) in virtù di Atto di compravendita del 15.09.2006. Nota presentata con Modello Unico n.27913.1/2006 in atti dal 25.09.2006, con la denominazione di **p.lla 5054 sub 12** (Allegato "D3");

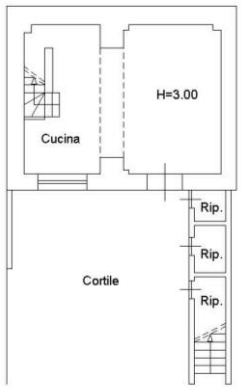
- dal **10.08.2005** al **15.09.2006** ai sigg. **XXXXXXXX XXXXXXXX** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) e **XXXXXXXXXXX XXXXX** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) in virtù di Variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 10.08.2005 Pratica n. CE0193295 in atti dal 10.08.2005, con la denominazione di **p.lla 5054 sub 12** (Allegato "D3");
- dal **11.03.2004** al **10.08.2005** ai sigg. **XXXXXXXX XXXXXXXX** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) e **XXXXXXXXXXX XXXXX** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) in virtù di fusione del 11.03.2004, Pratica n. CE0048988 in atti dal 11.03.2004, con la denominazione di **p.lla 146 sub 12** (Allegato "D3");
- dal **22.02.1993** al **11.03.2004** ai sigg. **XXXXXX XXXXXXXX** (proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni) e **XXXXXXXX XXXXX** (proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni), in virtù di atto di compravendita del 22.02.1993, Voltura n.6701.1/1993 in atti dal 05.05.1999, con la denominazione di **p.lla 146 sub 1** (Allegato "D3");
- dal **07.02.1991** al **22.02.1993** ai sigg. **XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX** (proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni) e **XX XXXXXXX XXXXXXX** (proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni), in virtù di atto di compravendita del 07.02.1991 in atti dal 05.05.1999, con la denominazione di **p.lla 146 sub 1**(Allegato "D3");
- Dall'impianto meccanografico al **07.02.1991** ai sigg. **XXXXX XXXXXXXX** (proprietaria per 2/5) e **XXXXX XXXXXXXX** (proprietario per 3/5), in virtù di impianto meccanografico del 30.06.1987, con la denominazione di **p.lla 146 sub 1**(Allegato "D3").

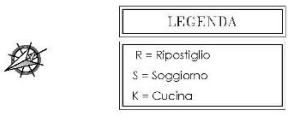
Confrontando i rilievi effettuati dal sottoscritto C.T.U. (Allegato "C") con le piantine catastali (Allegato "D2") degli immobili oggetto di espropriazione è possibile affermare che non vi sono difformità catastali ad eccezione dell'assenza di una finestra e della trasformazione del balcone in un disimpegno al piano primo.

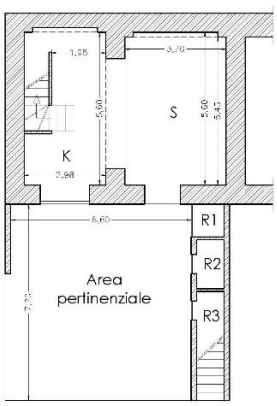
Si riportano di seguito le piantine catastali e le planimetrie dello stato di fatto.

P.lla 5054 sub 16 – Piano Terra

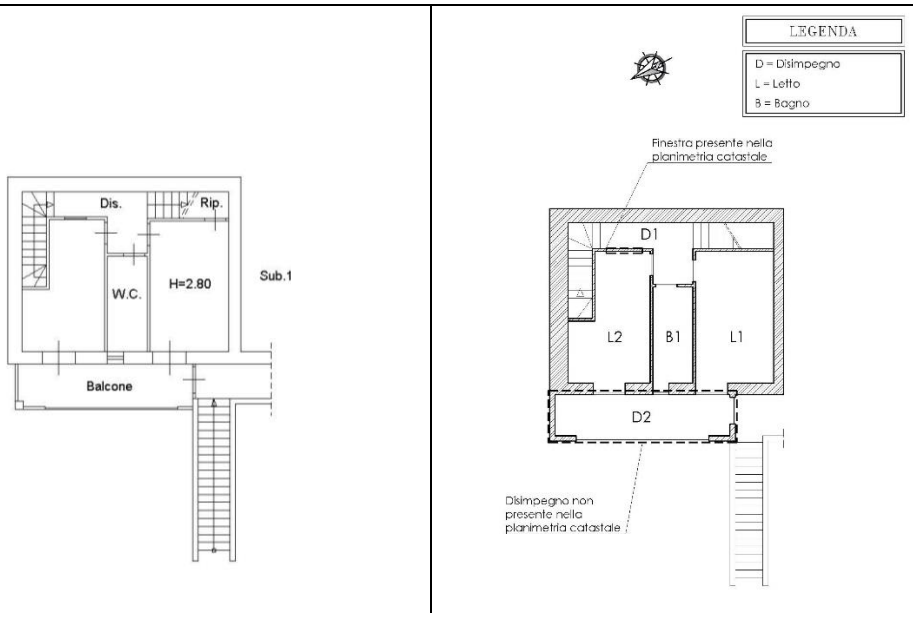




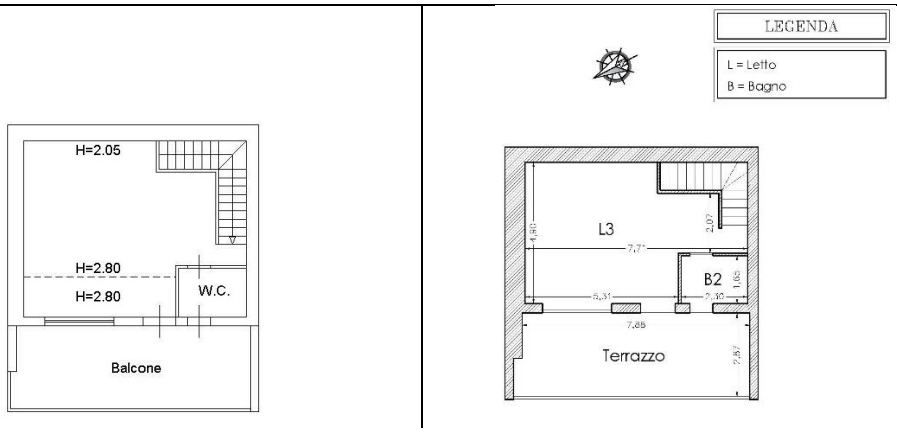




P.lla 5054 sub 16 – Piano Primo



P.lla 5054 sub 16 – Piano Secondo



I dati identificativi dell'esecutato sono stati indicati correttamente sia nell'atto di pignoramento notificato al debitore, sia nella conseguente nota di trascrizione.

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.

***Prospetto sintetico**:*

***LOTTO UNICO** :* – piena ed intera proprietà di immobile residenziale costituito da tre piani fuori terra con annessi area pertinenziale e ripostigli esterni ubicati nel Comune di S. Nicola La Strada (CE) alla via Appia n.14. L'immobile residenziale è composto da un soggiorno-cucina a piano terra, da due disimpegni, due camere da letto ed un bagno al piano primo e da una camera da letto e bagno al piano secondo per una superficie utile totale pari a 143,23 mq (presente un terrazzino al piano secondo di 23,25 mq). Presenti all'esterno un'area pertinenziale di circa 48,00 mq e tre piccoli ripostigli per una superficie utile totale di 5,00 mq.

L'immobile è individuato nel N.C.E.U. del Comune di S. Nicola La Strada (CE) al foglio 8, con la p.lla **5054 sub 16**, (Cat. A/4, Classe 3, Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. 169 mq, Rendita Euro 288,70, piano T-1-2). L'intera particella 5054 confina a nord con le p.lle 141 e 5053, ad est con le p.lle 155 e 5052, a sud con la p.lla 149 e ad ovest con le p.lle 153 e 141. Non vi sono difformità catastali ad eccezione di una finestra e di un disimpegno al posto di un balcone al piano primo.

Non è possibile esprimersi su eventuali difformità urbanistiche in quanto non è stata rinvenuta documentazione urbanistica.

PREZZO BASE **Euro 92.955,61**

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 denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
*2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo.***
*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*
*3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.***
*Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*
*4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.*
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
*5) **Situazioni di comproprietà.***
*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.*

Come si evince dal certificato notarile, dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente l'immobile oggetto di esecuzione così perveniva all'esecutato:

- in data **15.09.2006**, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Antonio Decimo ai nn. 56969/5530 e trascritto in data 21.09.2006 ai nn. 55440/27913, il sig. **XXXXXXXXX XXXXXXXXXX** acquista dai sigg. XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile sito in San Nicola la Strada (CE) e censito al N.C.E.U. al **foglio 8 p.lla 5054 sub 12** (Allegato "E") che in data 27.11.2019 ha assunto la nuova denominazione di **p.lla 5054 sub 16** in virtù di atto di variazione catastale (ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - Pratica n.CE0130873);
- in data **11.03.2004**, in virtù di atto di fusione catastale (Pratica CE0048988) le p.lle **146 sub 1 e sub 2** si trasformano in **p.lla 146 sub 12** (Allegato "E");
- in data **22.02.1993**, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Ronza rep.n.51709 e trascritto in data 05.03.1993 ai nn. 4952/4084, i sigg. **XXXXXXXXXX XXXXX** e **XXXXXXXX XXXXXXXX** acquistano dai sigg. XX XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX la piena proprietà, in regime di comunione dei beni,

dell'immobile sito in San Nicola la Strada (CE) e censito al N.C.E.U. al **foglio 8 p.lle 146 sub 1 e sub 2** (Allegato "E").

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.

Il sottoscritto ingegnere ha effettuato personalmente debite ricerche presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Nicola la Strada (CE); da esse, con l'ausilio degli addetti dell'ufficio tecnico, è emerso che non risultano presenti pratiche edilizie, titoli abilitativi o altra documentazione urbanistica relativa all'immobile in oggetto. Tanto è riportato nella certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Nicola La Strada in data 14.04.2026 (Allegato "F3").

Alla luce di quanto appena espresso, quindi, lo scrivente non è in grado di esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile.

Non presente agli atti l'Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata per l'ottenimento della quale si prevede una spesa di circa **€ 500,00**.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*
*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

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

Così come già precedentemente descritto durante le operazioni peritali lo scrivente ha potuto constatare che gli immobili sono attualmente occupati dal sig. XXXXXX XXXXXX XXXX e dal proprio nucleo familiare in virtù di contratto di locazione del 01.01.2025, registrato in data 29.01.2025 al n.1356 Serie 3T e scaduto in data 31.12.2025 con un canone mensile di **€400,00** (Allegato "A").

Sulla base delle indagini effettuate presso i tecnici e le agenzie immobiliari operanti in zona è possibile affermare che per locali residenziali equiparabili all'immobile in oggetto ed in discreto stato di conservazione sia interna che esterna, il canone di locazione medio è di circa **€500,00** al mese.

È da considerare che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce per abitazioni di tipo economico con stato conservativo "normale", nel centro urbano, un prezzo mensile a mq che varia tra i 2,8 €/mq e i 4,1 €/mq; nel caso specifico lo stato conservativo può considerarsi "normale" e considerando che l'immobile, pur trovandosi in una zona centrale del paese è comunque ubicato in un'area alquanto degradata, il prezzo definito è da considerarsi in linea con i valori OMI (2,8 €/mq x 180,91 mq = **€ 506,55)**

Alla luce di quanto sopra detto e considerando che durante il sopralluogo avvenuto in data 09.01.2026 si è riscontrato un discreto stato di conservazione dell'immobile è possibile stabilire che l'indennità di occupazione per l'immobile oggetto della procedura espropriativa attualmente versata non è da considerarsi congrua.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
*L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.*
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
a) *verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo*

copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*
d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*
e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
f) *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*
*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) *Domande giudiziali;*
2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) *Iscrizioni ipotecarie;*
2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
3) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Relativamente ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sull'immobile in oggetto, che restano a carico dell'acquirente, si rileva che:

- ◊ non sono presenti domande giudiziali;
- ◊ non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ◊ non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- ◊ non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

In relazione agli immobili oggetto di stima gravano i seguenti vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura :

- ◊ iscrizione di **ipoteca volontaria** iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta il **10.02.2010** ai nn. 975/5441, contro il sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo e gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, sito in San Nicola la Strada (CE) e censito al N.C.E.U. al foglio 8 **p.lla 5054 sub 12** (Allegato "G3");

- ◊ trascrizione **verbale di pignoramento immobili** trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 06.03.2025 ai nn. 6962/8826 contro il sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXXX e gravante sull'intera proprietà dell'immobile in oggetto sito in San Nicola la Strada (CE) e censito al N.C.E.U. al foglio 8 **p.lla 5054 sub 16** (Allegato "G").
- ◊ non è possibile esprimersi in merito alla presenza o meno di difformità urbanistiche;
- ◊ risultano presenti difformità catastali in ordine all'assenza di una finestra e alla trasformazione del balcone in disimpegno interno al piano primo.

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.

Lo scrivente ha potuto constatare insieme al funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola la Strada (CE), che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi 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 ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, sito a Napoli al Centro Direzionale - isola A6, lo scrivente ha potuto constatare, con il funzionario sig. XXXX, che i beni oggetto di espropriazione non sono gravati da censo, livello o uso civico, che non vi è stata affrancazione da tali pesi e il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà. Lo scrivente si riserva, se richiesta, di produrre la certificazione ufficiale.

Inoltre l'immobile non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
*L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:*
1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

4) *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Per il cespite pignorato, sito in San Nicola la Strada (CE) alla Via Appia n.14 e censito al N.C.E.U. al foglio 8 del Comune di San Nicola la Strada (CE), particella 5054 sub 16, non vi è l'obbligo di costituire un condominio.

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.

METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA STIMA DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ

Dal punto di vista dottrinario, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi.

Ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali, in funzione:

- della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione;
- delle caratteristiche del bene;
- del periodo storico a cui tale valutazione deve essere calibrata.

Non esiste perciò l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori che dipendono dallo scopo che il giudizio di stima si prefigge.

Spetta al tecnico determinare quindi il valore di uno specifico aspetto economico del bene, in funzione delle condizioni al contorno e del contesto.

In definitiva, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi; ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali.

Nel caso in esame, dovendo effettuare la stima del bene all'attualità, si è ritenuto opportuno determinare solo **il valore di mercato** che corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico; esso si basa sul confronto del bene con i valori di mercato di altri beni analoghi.

Stabilito qual è l'aspetto economico del valore che si vuole determinare è stato necessario individuare, come secondo momento della valutazione, i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite. In genere in letteratura i metodi di valutazione sono distinti in procedimenti *sintetici-comparativi* ed *analitici*.

METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO O DELLA COMPARAZIONE DIRETTA.

Si determinerà il valore di mercato secondo il metodo di stima *sintetico-comparativo* o della *comparazione diretta:* esso consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di reperimento può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (spesso a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso

insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

Al fine di individuare il valore di mercato lo scrivente non solo ha effettuato un'accurata ricerca presso le agenzie immobiliari della zona in cui sono ubicati gli immobili (per ricavare i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di San Nicola la Strada (CE)), ma ha anche considerato tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il *valore di mercato* di un immobile.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEGLI IMMOBILI

Le caratteristiche intrinseche, che possono influenzare il valore di mercato di un bene immobile, sono così, brevemente, sintetizzate :

a) **Caratteristiche di localizzazione :** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, disponibilità, a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento; (vale per i terreni e per i fabbricati).

b) **Caratteristiche di posizione :** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale; (vale per i fabbricati).

c) **Caratteristiche tipologiche :** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche di manutenzione della specifica unità immobiliare, dimensioni e forma delle aperture nei vani, distribuzione dei vani e funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, destinazione dei vani; (vale per i fabbricati).

d) **Caratteristiche di tipo produttivo :** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti; (vale per i terreni e per i fabbricati).

Definite tali caratteristiche è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato; di seguito sono individuati i coefficienti correttivi più significativi per gli immobili oggetto di stima.

QUANTIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE MEDIANTE COEFFICIENTI CORRETTIVI

Caratteristiche di localizzazione

Il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza possono variare tra:

LOCALIZZAZIONE	*COEFFICIENTE*
MIGLIORE	1,00
INTERMEDIA	0,95
PEGGIORE	0,90

Nel caso specifico per la centralità dell'immobile in oggetto si potrebbe assumere un coefficiente pari a 1,00; purtroppo l'area in cui è ubicato l'immobile, pur essendo centrale, risulta alquanto degradata e ciò spinge lo scrivente a portare il coefficiente ad un valore pari a 0,90.

Caratteristiche di posizione

In tale caso si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento e quello di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

ORIENTAZIONE DEI VANI	*COEFFICIENTE*
SUD	1,00
SUD-EST	1,00
SUD-OVEST	1,00
EST	0,97
OVEST	0,97
NORD-EST	0,93
NORD-OVEST	0,93
NORD	0,90

L'immobile oggetto di esecuzione è caratterizzato da una esposizione prevalente sul lato ovest per cui si ritiene opportuno considerare un coefficiente pari a 0,97.

Coefficiente di quota : prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:

EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANO	*COEFFICIENTE*
INTERRATO	0,80
TERRANEO	0,90
PRIMO	0,96
SECONDO	1,00
TERZO	0,95
QUARTO	0,92

Nel caso specifico si considera un coefficiente pari a 0,90.

Caratteristiche tipologiche :

Coefficiente di vetustà:

ANNI	*COEFFICIENTE*
1-10	1,00
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85

Nel caso specifico per gli immobili oggetto di esecuzione il coefficiente da prendere in esame è 0,90.

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

	COEFFICIENTE
TECNICA COSTRUTTIVA MODERNA E FINITURE PRESENTI	1,00
TECNICA COSTRUTTIVA SUPERATA E FINITURE PRESENTI	0,90
TECNICA COSTRUTTIVA DEL TUTTO SUPERATA E FINITURE ASSENTI	0,70

Nel caso specifico il coefficiente da considerare vale 0,90.

Coefficiente di manutenzione :

STATO DI MANUTENZIONE	*COEFFICIENTE*
BUONO	1,00
DISCRETO	0,95
SUFFICIENTE	0,90
NON BUONO	0,70

Nel caso specifico il coefficiente da prendere in esame vale 0,95.

Coefficiente di forma dei vani:

Questo coefficiente si introduce per tener conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0,70.

FORMA DEI VANI	*COEFFICIENTE*
REGOLARE (QUADRATA O RETTANGOLARE)	1,00
IRREGOLARE	0,70

Nel caso specifico, per gli immobili oggetto di esecuzione, il coefficiente da prendere in esame è 1,00.

Coefficiente di funzionalità: Tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI	*COEFFICIENTE*
FUNZIONALE	1,00
POCO RAZIONALE	0,95

Nel caso specifico, per gli immobili oggetto di esecuzione, il coefficiente da prendere in esame è 0,95.

Coefficiente legato alla presenza di impianti:

Il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti:

DOTAZIONE	*COEFFICIENTE*
SUFFICIENTE	1,00
INSUFFICIENTE	0,70

Nel caso specifico il coefficiente da prendere in esame è 0,90;

Coefficiente di destinazione:

Prende in considerazione il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

SFRUTTAMENTO DEL FABBRICATO IN FUNZIONE DEL SUO USO	*COEFFICIENTE*
ADEGUATO	1,00
BUONO	0,95
PARZIALE	0,90
INSUFFICIENTE	0,80
INADEGUATO	0,70

Nel caso specifico, per gli immobili oggetto di esecuzione, il coefficiente da prendere in esame è 1,00.

Caratteristiche produttive

Tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza, i coefficienti legati alle caratteristiche produttive possono variare tra:

PRODUTTIVITA'	*COEFFICIENTE*
MIGLIORE	1,00
INTERMEDIA	0,95
PEGGIORE	0,90

Nel caso specifico, per gli immobili oggetto di esecuzione, il coefficiente da prendere in esame è 0,90.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Si può a questo punto effettuare la stima del bene oggetto di espropriazione mediante il procedimento sintetico comparativo.

Si adotterà come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie al lordo delle tompagnature esterne e dei tramezzi interni.

Si individuano quindi in sequenza: i coefficienti di deprezzamento totali dei vari immobili; le superfici convenzionali dei cespiti; i riferimenti di mercati in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche; le stime finali.

CALCOLO DEI COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO

	APPARTAMENTO
Coef. localizzazione	0,90
Coef. orientamento	0,97
Coef. quota	0,90
Coef. vetustà	0,90
Coef. tecnica costr.	0,90
Coef. manutenzione	0,95
Coef. forma vani	1,00
Coef. funzionalità	0,95
Coef. impianti	0,90
Coef. destinazione	1,00
Coef. produttività	0,90
Coef. Totale deprez.	**0,47**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE CONVENZIONALE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione, sulla base delle planimetrie redatte dal sottoscritto, si sono computate le consistenze vendibili, fatta avvertenza che:

- I locali accessori presenti nell'area pertinenziale sono stati valutati per il 25% della relativa superficie in quanto non direttamente collegati ai vani principali;
- l'area pertinenziale è stata valutata per il 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la restante superficie;
- il terrazzo è stato valutato per il 30% fino a 25 mq della relativa superficie e per il 10% per la restante superficie.

Come già detto in precedenza, per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, ci si rifà alle disposizioni date dall'agenzia del territorio sulla base del D.M.23.03.1998 n.138.

In particolare si ha:

Descrizione	Sup. netta [mq]	Sup. lorda [mq]	Coef. Correttivo		Sup. Commer.[mq]
PIANO TERRA					
Appartamento	30,97	54,42	1,00		54,42
Locali accessori	5,00	6,24	0,25		1,56
Area pertinenziale	48,45	48,71	≤ U.I.	> U.I.	4,87
			0,10	0,02	
PIANO PRIMO					
Appartamento	50,62	67,31	1,00		67,31
PIANO SECONDO					
Appartamento	33,63	45,22	1,00		45,22
Terrazzo	23,25	25,25	≤ 25mq	> 25 mq	7,53
			0,30	0,10	
				TOTALE	**180,91**

RIFERIMENTI

Allo scopo di assumere, per le stime in oggetto, valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultate, relativamente ai prezzi dei beni immobili in San Nicola la Strada (CE), agenzie immobiliari del luogo e soprattutto i tecnici che operano in zona.

Secondo le indicazioni delle agenzie immobiliari consultate (**MR Gruppo Immobiliare** – Viale Europa n.25 a San Nicola La Strada (CE), **Professione Casa** di Via Bronzetti n.1 a San Nicola La Strada (CE), **Ecco Casa** di Via Caudina n.10 a Maddaloni (CE)) e dei tecnici locali, per abitazioni in zona centrale viene definito un prezzo medio al mq (al netto dei coefficienti di deprezzamento) pari a **1.300,00 €/mq**.

Pertanto il prezzo unitario da applicare nel caso specifico risulta pari a :

0,47 x 1300,00 €/mq = **611,00 €/mq**

È da considerare che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce per abitazioni civili con stato conservativo "normale", nel centro urbano, un prezzo a mq che varia tra i 610,00 €/mq e i 910,00 €/mq; nel caso specifico lo stato conservativo può

considerarsi "normale" e considerando che l'immobile è posto in una zona molto periferica rispetto al centro urbano, il prezzo definito è da considerarsi in linea con i valori OMI.

Il valore dell'immobile in oggetto è pertanto pari a :

CONTEGGIO ESTIMATIVO

180,91 mq x 611 €/mq = **€ 110.536,01**
(diconsi euro centodiecimilacinquecentotrentasei/01)

Il valore ottenuto, pari a **€ 110.536,01,** deve essere deprezzato del 15% in quanto non c'è garanzia di assenza di vizi occulti; per cui si arriva al valore finale di

€ 110.536,01 x 0,85 = **€ 93.955,61**
(diconsi euro novantatremilanovecentocinquantacinque/61)

Al valore ottenuto, pari a **€ 93.955,61**, devono essere sottratte le spese tecniche da sostenere per l'ottenimento della certificazione energetica (€500,00) e per l'aggiornamento della piantina catastale (€ 500,00) per complessivi € 1.000,00.

In definitiva con riferimento all'immobile pignorato il prezzo a base d'asta detratto delle spese precedentemente descritte è pari a :

€ 92.955,61
(euro novantaduemilanovecentocinquantacinqu/61)

QUESITO n. 13 : procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Nel caso specifico il bene pignorato non è quota indivisa in quanto lo stesso è interamente di proprietà dell'esecutato; esso si può configurare come una singola unità immobiliare.

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**.*

Dal certificato di residenza storico del sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXXX, rilasciato dal Comune di San Nicola la Strada in data 26.02.2026 (Allegato “F1”), risulta che sia alla data del pignoramento che all’attualità l’esecutato è residente in Roccabascerana (AV).

Dall’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio del sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXXX, rilasciato dal Comune di San Nicola la Strada (CE) in data 26.02.2026 (Allegato "F2"), risulta che l’esecutato ha contratto matrimonio in data 29.03.2025 con la sig.ra XXXXXXXXX XXXX in regime di comunione dei beni.

4 CONCLUSIONI

Il sottoscritto ingegnere è giunto alle seguenti conclusioni sintetizzate nel seguente prospetto:

Lotto	**LOTTO UNICO**
Diritti pignorati	**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà**
Diritto reale	**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà**
Immobili costituenti il Lotto	Immobile residenziale distribuito su tre piani fuori terra in fabbricato sito in San Nicola La Strada (CE) alla via Appia n.14 e composto da un soggiorno-cucina a piano terra, da due disimpegni, due camere da letto ed un bagno al piano primo e da una camera da letto e bagno al piano secondo. Presenti inoltre un terrazzino al piano secondo ed un’area pertinenziale e tre ripostigli esterni. *(Rif.: Risposta ai Quesiti n.1 e n.4)*
Confini	Dal punto di vista catastale l’immobile in oggetto è censito al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 8, P.lla 5054 sub 16. La P.lla 5054 confina catastalmente : • a nord con le p.lle 141 e 5053; • ad est con le p.lle 155 e 5052; • a sud con la p.lla 149; • ad ovest con le p.lle 153 e 141. (Rif.: Risposta al Quesito n.4)
Riferimenti Catastali	Immobile sito nel Comune di San Nicola La Strada (CE), N.C.E.U. Foglio 8 P.lla 5054 sub 8, cat. A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 169 mq, rendita 288,70 euro, piano T-1-2, a nome del sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXXX. *(Rif.: Risposta al Quesito n.3)*
Corrispondenza Catastale	Confrontando le planimetrie redatte in base ai rilievi effettuati con le piantine catastali si evince che vi sono difformità catastali costituite dall’assenza di una finestra e dalla trasformazione di un balcone in vano disimpegno. *(Rif.: Risposta al Quesito n.3)*
Conformità Urbanistica	Non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica in quanto non è stato possibile rinvenire documentazione urbanistica relativa all’immobile. *(Rif.: Risposta al Quesito n.6)*
Prezzo Base	Il valore venale complessivo del Lotto è stato stimato in **€110.536,01**. Tale importo è stato decurtato del 15 % in quanto non c'è garanzia di assenza di vizi occulti, delle spese da affrontare per aggiornare la piantina catastale (€ 500,00) e per l'ottenimento dell'attestazione energetica (€ 500,00) arrivando al valore finale di **€92.955,61**. *(Rif.: Risposta al Quesito n.12)*

Quanto precede è ad espletamento dell'incarico ricevuto, restando a completa disposizione del Giudice di Esecuzione per eventuali chiarimenti o delucidazioni.

Si allegano:

- N° 1 verbale di sopralluogo (Allegato "A");
- Rilievo fotografico (Allegato "B");
- Elaborati grafici (Allegato "C");
- Documentazione catastale reperita presso il N.C.T. e il N.C.E.U. di Caserta (All. "D");
- Titoli di proprietà (Allegato "E");
- Documentazione reperita presso il Comune di San Nicola la Strada (Allegato "F");
- Documentazione reperita presso la Conservatoria dei registri immobiliari (Allegato "G").

Caserta, lì 17 aprile 2026

L'ESPERTO STIMATORE

(dott. ing. Aldo ARDITO)

