



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**UFFICIO ESECUZIONI**  
Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.282/2024

**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO DI VENDITA N. 2**

*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Annamaria Buffardo*



XXXXX/ XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX

**L'ESPERTO STIMATORE**

architetto **XXXXX XXXXX**

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

**INDICE**

**PREMESSA**.....3

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**.....3

**RISPOSTA AI QUESITI**.....4

Quesito n.1 - identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....4

Quesito n.2 - elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....9

    2.1 Caratteristiche Ubicazionali.....9

    2.2 Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....10

    2.3 Calcolo della superficie commerciale.....24

Quesito n.3 - procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....28

    3.1 Storia catastale del bene.....28

    3.2 Verifica eventuali difformità.....31

Quesito n.4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....34

Quesito n.5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....34

Quesito n.6 - verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....37

    6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile - Estremi del provvedimento autorizzativo.....39

    6.2 Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.....39

Quesito n.7 - indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....45

Quesito n.8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....46

Quesito n.9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....48

Quesito n.10 - verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....49

Quesito n.11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....49

Quesito n.12 - procedere alla valutazione dei beni.....49

Quesito n.13 - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....55

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.....55

**CONCLUSIONI**.....56

**INDICE ALLEGATI** da 1 a 16.....

**PREMESSA**

La sottoscritta architetto xxxxxxxx, con studio professionale in xxxxxxxx alla xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. xxxxxxxx e iscritta come Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord al n. xxxxxxxx, in relazione alla causa di pignoramento promossa da xxxxxxxx **S.R.L.** contro xxxxxxxx e xxxxxxxx **R.G.E. 282/2024**, nominata quale Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Cirma del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, veniva incaricata di provvedere alla redazione della relazione di stima dei beni staggiti.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Come da incarico del G.E., gli ausiliari hanno provveduto ad effettuare un sopralluogo presso il compendio pignorato, al fine di accertare lo stato dei luoghi.

Dunque la sottoscritta in data **10/12/2024 alle ore 09:00** si recava presso i compendi pignorati, l'uno sito nel Comune di **Casapesenna** e l'altro nel Comune di **San Marcellino**, unitamente al Custode Giudiziario, **avvocato xxxxxxxx**, avendone preliminarmente concordato la data con lo stesso e a seguito di preavviso inviato ai debitori eseguiti a mezzo raccomandata a/r.

Detto accesso è stato regolarmente eseguito nella data ed ora previste.

Durante tale sopralluogo, condotto alla presenza **degli esecutati sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx** sono iniziate e terminate le operazioni di **rilievo fotografico**, nonché di verifica della **corrispondenza dello stato dei luoghi** con le **planimetrie catastali** rinvenute dei beni staggiti.

La documentazione fotografica prodotta in tale sede è inserita tra gli allegati alla presente relazione.

Le operazioni peritali sono proseguite con gli accertamenti ipo-catastali sui compendi pignorati e a nome degli esecutati e dei *dante causa*, al fine di riscontrare la completezza e l'esatto contenuto della documentazione depositata *ex art. 567 c.p.c.*, nonché l'esatta individuazione di ubicazione e i caratteri censuari dei beni stessi (estratto di mappa, visure storiche e planimetrie), oltre a reperire gli atti di provenienza ultra ventennale.

Per completezza si allega alla presente il relativo verbale redatto dal Custode Giudiziario in sede di accesso.

**\*\*\*\*\***

**RISPOSTA 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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità 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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

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 SOGEL.

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.

### **RISPOSTA AL QUESITO n.1:**

I beni staggiti sono siti in due territori comunali distinti nella fattispecie l'uno è sito nel Comune di **Casapesenna (CE)** alla via Sant'Antonio 27 l'altro è sito nel **Comune di San Marcellino (CE)** alla via Ugo Foscolo n. 59, facente parte di un fabbricato condominiale di più ampia consistenza denominato "Parco Livia".

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato al sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e alla sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx e consegnato a mani della figlia xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx in data **02/07/2024**, oggetto della procedura è:

*"(..) l'immobile, con relative accessioni e pertinenze, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri xxxxxxxx xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx xxxxxxxx, e xxxxxxxx xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, residenti in Casapesenna (CE), Via Sant'Antonio n. 27, di seguito descritto: immobile sito nel **Comune di San Marcellino (CE)**, alla Via Ugo Foscolo snc, distinto al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio1, particella 5379, sub. 25** (cat. A/2, classe 2, vani 5,5) e **foglio 1, particella 5379, sub 37** (cat. C/6, classe 1, mq 8) (...)*

*l'immobile, con relative accessioni e pertinenze, di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx xxxxxxxx, residenti in Casapesenna (CE), Via Sant'Antonio n. 27, di seguito descritto: immobile sito nel*

ARCHITETTO xxxxxxxx xxxxxxxx

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx  
TEL./FAX xxxxxxxx  
xxxxxxx @archiworldpec.it

**Comune di Casapesenna (CE), alla Via Sant'Antonio snc, distinto al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al foglio 6, particella 5517 (cat. A/7, classe U, vani 8) (...);**

*(cfr. all.to n. 1b – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M. e planimetrie catastali)*

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore.

Dalle verifiche eseguite non sono emerse "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale dei beni pignorati, ossia i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati negli atti del catasto alla data del pignoramento e della relativa nota di trascrizione del 31/07/2024 ai nn. 30772/24889. Al fine dell'esatta individuazione de beni oggetto di pignoramento, si riporta di seguito la sovrapposizione delle ortofoto con l'estratto della mappa catastale reperita per ogni singolo bene staggito:

**LOTTO N. 1 – Comune di SAN MARCELLINO Fg. 1 p.la 5379 subb. 25 - 37**

– Stimatrix for maps ® estratto della mappa



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it



*\_comparazione estratto immagine satellitare – Google earth ® e estratto della mappa catastale attuale acquisita*

**LOTTO N. 2 – Comune di CASAPESENNA Fig. 6 p.lla 5517**



*– Stimatrix for maps ® estratto della mappa*

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxx XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXX  
XXXXXX @archiworldpec.it



*\_comparazione estratto immagine satellitare – Google earth ® e estratto della mappa catastale attuale acquisita*

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto di esecuzione e considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di **DUE LOTTI DI VENDITA** così composti:

#### **LOTTO DI VENDITA n.1**

**Piena ed intera proprietà di abitazione civile** sita nel Comune di **San Marcellino (CE)** alla Via Ugo Foscolo n. 59, riportata al **N.C.E.U.** del medesimo Comune al foglio 1 p.lla 5379:

- sub **25 (appartamento e box auto)**, piano **S1 - 1**, Cat. **A/2**, Cl. **2**, consistenza **5,5 vani**; confina con vano scala (sub x) a Nord, con p.lla x a Sud, con sub x a Ovest;

- sub **37 (posto auto)**, piano **S1**, Cat. **C/6**, Cl. **1**, consistenza **8 mq**; confina con sub x a Nord, con sub x a Sud, con sub x a Ovest.

#### **LOTTO DI VENDITA n.2**

**Piena ed intera proprietà di abitazione civile** sita nel Comune di **Casapesenna (CE)** alla Via Sant'Antonio n. 27, riportata al **N.C.E.U.** del medesimo Comune al foglio 6 p.lla 5517, piano **T-1-2**, Cat. **A/7**, Cl. **U**, consistenza **8 vani**; confina con p.lla XX a Nord, con p.lle XX e XX a Sud, con p.lla XXa Ovest; con Via Sant'Antonio a Est.

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

**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 allegata 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.

**RISPOSTA AL QUESITO n.2:**

Il **lotto di vendita numero due (2)** comprende la **piena ed intera proprietà** di una **abitazione civile** ubicata nel Comune di **Casapesenna (CE)** alla Via Sant'Antonio n. 27.

***2.1 CARATTERISTICHE UBICAZIONALI***

L'unità immobiliare *de quo* è sita nel territorio comunale di Casapesenna (CE), esattamente nell'area periferica (benché si OMI che il Borsino Immobiliare indicano la zona come centrale) del territorio comunale, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale. L'area circostante, dunque, si presenta urbanizzata. A breve distanza dal bene sorgono i principali servizi pubblici, a circa 1,5 km di distanza si trova il municipio di Casapesenna, nonché alcune attività commerciali di prima necessità (supermercato, bar, farmacie, ecc).

Per la sua disposizione spaziale, inoltre, il bene risulta facilmente raggiungibile e ben collegato con la

restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi.

## **2.2 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

Il bene staggito, risalente **all'anno 2011** (anno di dichiarazione al Catasto fabbricati), è costituito da un unico corpo di fabbrica, di forma ad "L" sviluppato su un **piano terra** con spazio esterno di pertinenza, per la maggior parte della sua superficie si presenta pavimentato mentre per la minor parte è utilizzato come giardino e un **piano primo** a destinazione residenziale con **terrazzo di copertura** - (rientrante nella tipologia edilizia "case isolate" ossia non aggregate che hanno una area esterna scoperta privata);

In particolare, il fabbricato si mostra edificato, verosimilmente, con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato e strutture orizzontali in laterizi e travetti prefabbricati, con le murature di compagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile.

L'edificio risulta composto da un **PIANO TERRA**, destinato parte a **legnaia**, parte a **porticato** e parte a **cantina**, un **PIANO PRIMO** destinato ad **abitazione** con sovrastante copertura piana a terrazzo praticabile; il tutto collegato con una scala esterna di tra il porticato e il vano scala interno, che mette in comunicazione il piano primo e il terrazzo di copertura.

Al momento dell'accesso l'intero corpo di fabbrica si mostravano in discrete condizioni di manutenzione, a causa di alcuni fenomeni di **infiltrazioni di acqua meteorica**, provenienti verosimilmente dal terrazzo di copertura, evidenti soprattutto nel soffitto del vano scala, e **dell'ammaloramento di parte dell'intonaco** presente in facciata ma soprattutto sui parapetti del terrazzo di copertura.

Dunque sarebbe preferibile un intervento di **manutenzione straordinaria** finalizzata *in primis* alla risoluzione delle infiltrazioni presenti e causate con molta probabilità dal non più corretto funzionamento del manto impermeabile presente, e *in secundis* al ripristino dell'intonaco ammalorato e della pitturazione delle facciate.

*(cfr. all.to n. 2b – Documentazione fotografica)*

Il **piano terra** del fabbricato staggito è accessibile dalla Via Sant'Antonio, tramite i due cancelli carrabili presenti che immettono direttamente nel **cortile di pertinenza**, pavimentato con battuto di cemento, oltre al quale vi è il **giardino**, la **legnaia**, il **porticato** dove è ubicata la rampa esterna che collega il **vano scala interno**. Vi è inoltre un piccolo locale adibito a **servizio igienico** con accesso dal porticato e un **locale** con accesso dalla traversa privata dove accede anche l'ingresso pedonale al bene. Detto locale è composto da una **cucina**, **una camera** e **un bagno**.

Il tutto come meglio percepibile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it



La superficie netta interna è di circa **50,00 mq** (rilevata 51,35 mq), oltre la superficie del **cortile di pertinenza** di circa **240,00 mq** (242,40 mq), del **giardino di circa 70,00 mq**, della **legnaia di circa 64,00 mq**, del **porticato di circa 154,00 mq**, del **vano scala interno di circa 14,00 mq**, di un piccolo locale adibito a **servizio igienico di circa 1,70 mq** (rilevata 1,73 mq) con accesso dal porticato e di **un locale con accesso dalla traversa privata**, dove vi è anche l'ingresso pedonale al bene. Detto locale è composto da una **cucina di circa 17,40 mq**, **una camera di circa 14,10 mq** e **un bagno di circa 4,12 mq**.

L'**altezza interna utile** al piano terra è di circa **3,00 ml**, del porticato di circa **4,90 ml** (rilevata 1,97 ml), della legnaia di circa **3,40 ml** (rilevata 3,37 ml).

Il **locale al piano terra** è rifinito con intonaco civile, i soffitti si presentano tinteggiati con pittura di colore bianco, così come le pareti verticali, ad eccezione del bagno che presenta tutte le pareti rivestite con piastrelle di ceramica di colore beige, è dotato di lavabo, w.c., bidet e piatto doccia di colore bianco con rubinetterie del tipo tradizionale. Le porte interne a battente, le mostre e le relative cornici sono presumibilmente in pvc/alluminio di colore bianco con inserti di vetro; della medesima tipologia sono gli infissi interni e persiane in ferro come sistema di oscuramento.

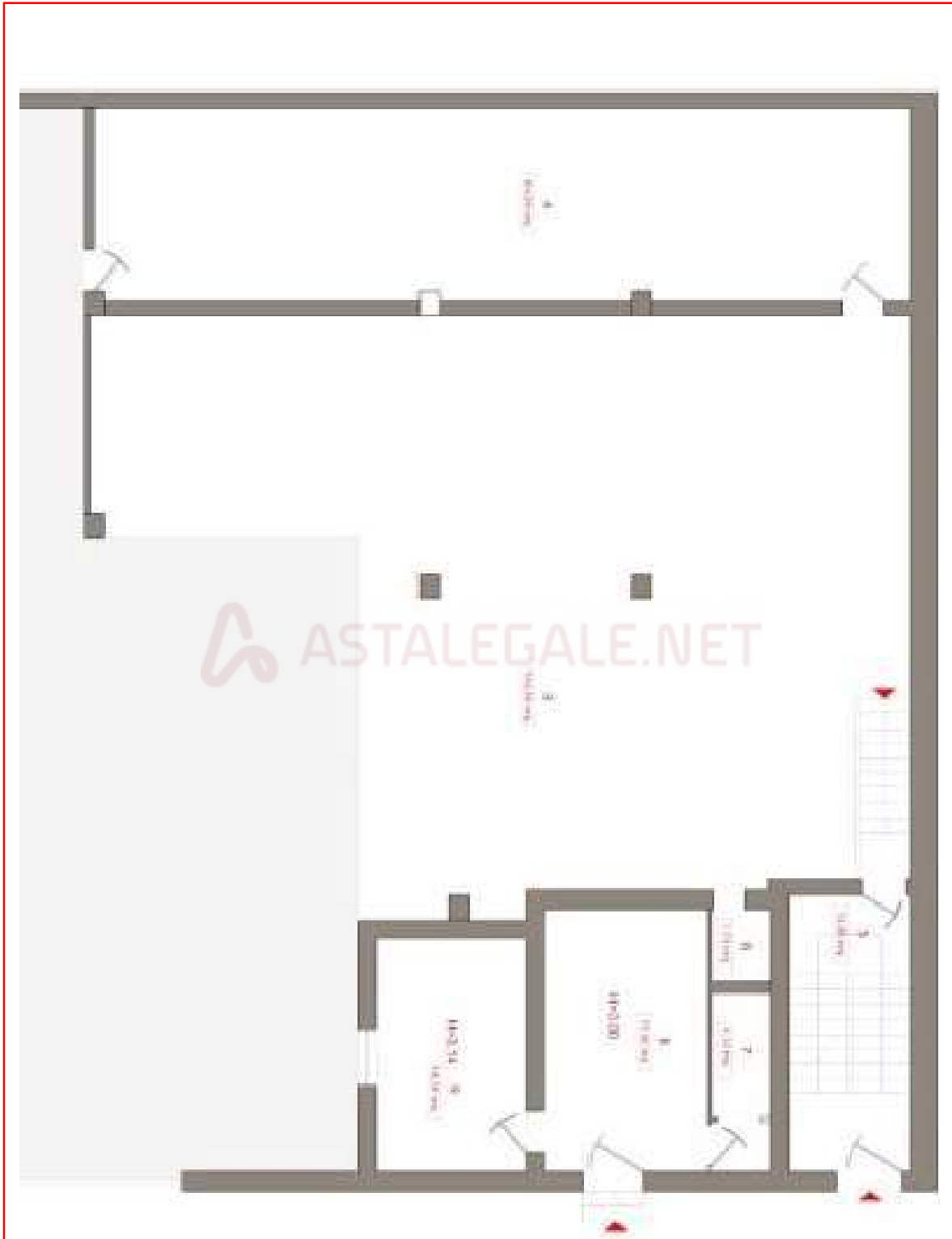
*(cfr. all.to n. 3b - Planimetrie dello stato dei luoghi)*

ARCHITETTO XXXXXXX XXXXX

XXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it



PARTICOLARE PIANO TERRA – STATO DI FATTO



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

L'accesso al **piano primo** avviene dalla scala esterna posta in adiacenza al portico, e tramite un ballatoio si accede al vano scala interno che collega i restanti piani; l'appartamento al piano primo è costituito da un **disimpegno** di circa **30,00 mq** (rilevati 31,06 mq), **pranzo** di circa **30,00 mq** (rilevati 29,35 mq) con affaccio al **balcone lato Nord**, sulla cui superficie è stato ricavato un **ripostiglio** di 2,40 mq e un secondo affaccio al **balcone lato Est**; al pranzo è annessa una piccola **cucina** di 8,20 mq; un **bagno di servizio** di 7,50 mq con affaccio al balcone lato Est e un **bagno padronale** di 10,70 mq; un **soggiorno** di circa 40,00 mq (rilevati 37,45 mq) con affaccio al **balcone lato Sud**, **n. tre camere** (15,85 mq – 19,05 mq – 30,10 mq) due delle quali con affacci ai balconi rispettivamente lato Sud e lato Est;

La **superficie netta interna** è di 190,00 mq, oltre i quattro balconi rispettivamente lato Nord di 7,95 mq con il ripostiglio di 2,40 mq – lato Sud di 13,33 mq – lato Est di 8,42 mq e di 8,95 mq;

**L'altezza interna** utile è di 3,10 ml;

Internamente l'intero immobile è caratterizzato da finiture tradizionali e in condizioni di manutenzione mediocri. Tutta l'unità è pavimentata con piastrelle in gres di colore chiaro, solo la **cucina** presenta la parete dove sono installati i fuochi e il lavandino rivestita con piastrelle di ceramica di colore chiaro; il soffitto per tutta l'unità è finito con intonaco e tinteggiato di colore bianco; i due bagni presentano finiture diverse, tuttavia entrambi presentano pareti rivestite per quasi l'intera altezza, poste in opera in maniera regolare; i balconi presentano pavimentazione in gres di colore chiaro;

Le porte interne sono del tipo a battente, in legno tamburato con impiallacciatura in essenza e inserti in legno. Gli infissi esterni sono, verosimilmente, in alluminio, provvisti di sistema di oscuramento del tipo persiane alla romana di colore bianco.

#### IMPIANTI

Sono presenti gli impianti idrico e elettrico apparsi funzionamenti; è presente, altresì, l'impianto di riscaldamento autonomo realizzato con radiatori di alluminio alle pareti e con caldaia esterna murale a gas, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono presenti anche condizionatori, del tipo split, con macchine esterne.

STATO DI FATTO – PIANO PRIMO LOTTO N. 2



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
 TEL./FAX XXXXXXXX  
 XXXXXXXX @archiworldpec.it



Vano scala interno



Ingresso al piano primo



Disimpegno



Soggiorno



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it



Soggiorno



Pranzo



Balcone lato Nord



Balcone lato Est



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it



Ripostiglio Balcone lato Nord



Bagno di servizio



Camera 9 – alto Sud

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it



Balcone lato Est



Bagno Padronale



Camera 7 Lato Est



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it



Particolare pavimento unità piano primo



Balcone lato Est



Camera 6



Certificazione energetica

L'unità abitativa non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica; tale certificato potrà essere redatto, alla necessità, previa diagnosi energetica ai fini dell'assegnazione della categoria di appartenenza; si stima un costo orientativo pari ad **€ 500,00** per la redazione dello stesso.

Al momento dell'accesso, e così come è visibile anche dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento staggito può ritenersi mediamente sufficiente, non necessitando di interventi di manutenzione urgenti.

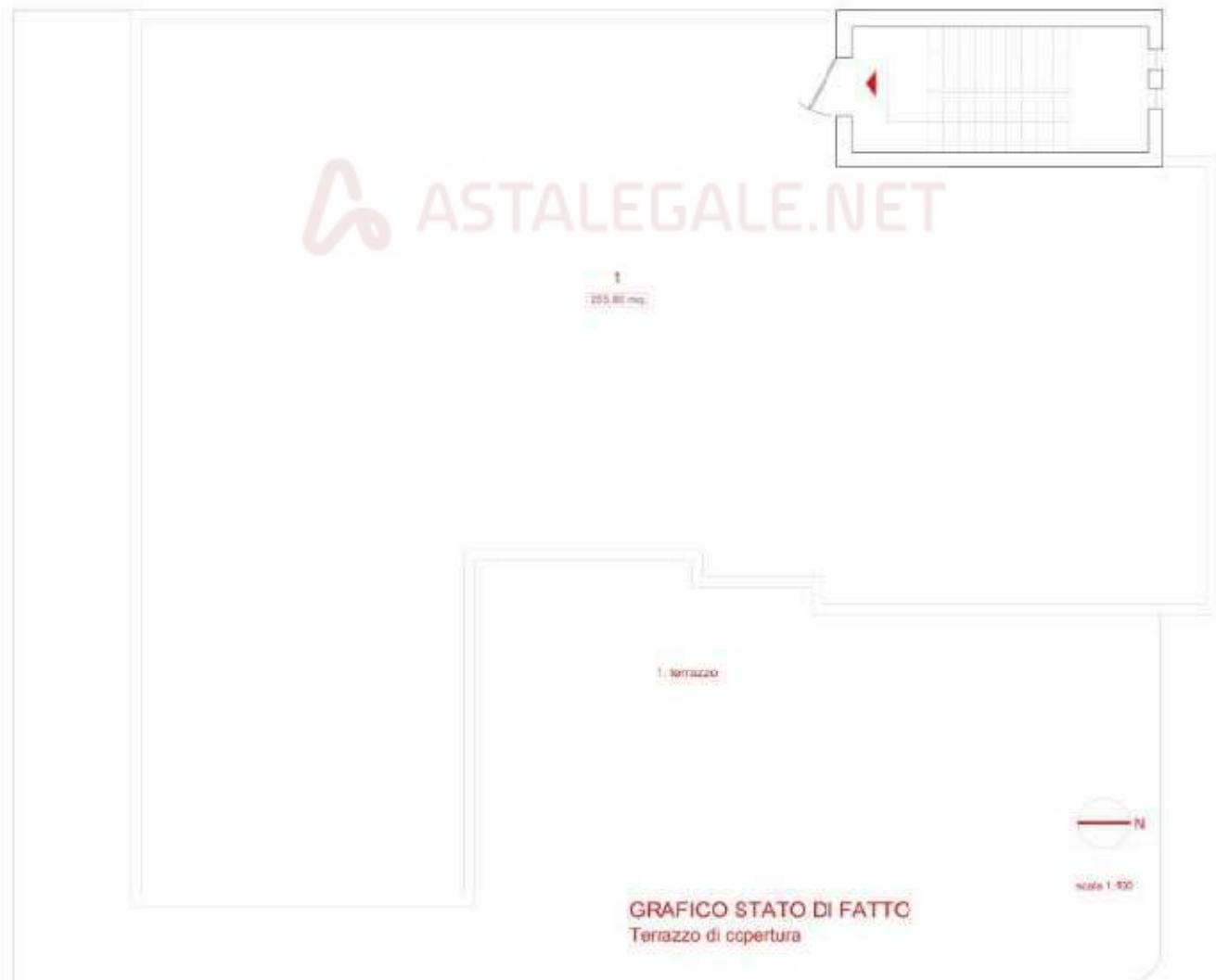
Proseguendo attraverso il vano scala interno è possibile accedere al terrazzo di copertura; detto solaio presenta l'estradosso interamente rivestito con uno strato di guaina bituminosa, in diversi punti ormai staccata dal supporto; il parapetto è realizzato con un muro di circa 90 cm che perimetra l'intero terrazzo.

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

Le condizioni manutentive della guaina bituminosa presente in copertura richiedono un intervento urgente di sostituzione e/o di ripristino del manto impermeabilizzante, la cui usura provoca non pochi fenomeni di infiltrazione all'interno dell'unità abitativa.

STATO DI FATTO – TERRAZZO DI COPERTURA LOTTO N. 2



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
 TEL./FAX XXXXXXXX  
 XXXXXXXX @archiworldpec.it



Terrazzo di copertura



Dunque **le condizioni manutentive generali** sono mediocri, necessitando di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria, relativi in linea generale al ripristino delle finiture (intonaco/tinteggiatura) dei muri e dei soffitti, il tutto come meglio specificato nella documentazione fotografica riportata e prodotta in allegato alla presente relazione.

**2.3 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della **determinazione della superficie commerciale** sarà utilizzato il principio riferito al D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138 che assume quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria il metro quadrato di superficie catastale.

Nella fattispecie la categoria da esaminare sarà quella dell'*Intero edificio*, comprendente gli edifici di *tipo*

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
 TEL./FAX XXXXXXXX  
 XXXXXXXX @archiworldpec.it

*unifamiliare (abitazioni in villa o villino).*

*La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:*

*A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

*B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo*

*-di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*

*-di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

*-verande/portici/tettoie;*

*(...) Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:*

- Vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;*
- Spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);*
- Copertura a terrazzo non praticabile;*
- Superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;*
- Superfici o locali occupati dagli impianti tecnologici.*

*Misurazione*

*La misurazione della superficie viene effettuata:*

*a) vani principali e accessori diretti*

*La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.*

*I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.*

*Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.*

*b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

*Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde) (...):*

- La superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;*
- La superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello stesso.*

*c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

*La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.*

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

**Calcolo della superficie omogeneizzata**

*Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.*

*Superficie scoperta a giardino o similare*

*La superficie dei parchi, giardini e simili:*

*1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

*2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.*

*Balconi, terrazzi e similari*

*Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:*

*Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):*

*- Nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,*

*- Nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25*

*Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:*

*- Nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,*

*- Nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25*

*Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:*

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto con quelli principali;*

- 25% della superficie, qualora non comunicanti.*

*Superficie utile (...)*

*Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne (Superficie reale Equo canone:*

*Legge 392 del 27.07.1978). (...)*

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo delle superfici commerciali dei beni *de quo* sono riportati nella seguente tabella:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)	
<b>Terra</b>	1.cortile	242,40			
	<i>Quintuplo della sup. principale</i>	44,58	0,10	4,46	
	<i>Restante superficie</i>	197,82	0,02	3,95	
	2.giardino	70,00	0,10		
	<i>Quintuplo della sup. principale</i>	44,58	0,10	4,46	
	<i>Restante superficie</i>	25,42	0,02	0,50	
	3.porticato	154,00			
	<i>Fino a 25 mq</i>	25,00	0,15	3,75	
	<i>Quota eccedente</i>	129,00	0,05	6,45	
	4.deposito/legnaia	64,00	0,25	16,00	
	5.vano scala	14,00	1,00	14,00	
	6.bagno	1,73	1,00	1,73	
	7.bagno	4,12	1,00	4,12	
	8.cucina	17,40	1,00	17,40	
9.camera	14,10	1,00	14,10		
	<b>TOTALE SUP. INTERNA</b>			<b>90,92</b>	
	Pareti esterne da 30 cm	15,00	1,00	15,00	
	<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE A</b>			<b>105,92</b>	
<b>Primo</b>	1. disimpegno	31,06	1,00	31,06	
	2. pranzo	29,35	1,00	29,35	
	3. cucina	8,20	1,00	8,20	
	4. ripostiglio	2,40	0,30	0,72	
	5. bagno di servizio	7,50	1,00	7,50	
	6. camera	19,05	1,00	19,05	
	7. camera	30,10	1,00	30,10	
	8. bagno padronale	10,70	1,00	10,70	
	9. camera	15,85	1,00	15,85	
	10. soggiorno	37,45	1,00	37,45	
		<b>TOTALE SUP. INTERNA</b>	<b>189,98</b>		<b>189,98</b>
		Pareti esterne da 30 cm	27,00	1,00	27,00
		Tramezzature interne da 10 cm	5,94	1,00	5,94
	11. balcone sud	13,33	0,30	3,99	
	12. balcone nord	7,95	0,30	2,39	
	13. balcone est	8,95	0,30	2,68	
	14. balcone est	8,42	0,30	2,52	
	<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE B</b>			<b>234,50</b>	
<b>Secondo</b>	Terrazzo di copertura praticabile	255,00			
	<i>Fino a 25 mq</i>	25,00	0,30	7,50	
	<i>Quota eccedente</i>	230,00	0,10	23,00	
	<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE C</b>			<b>30,50</b>	
			TOTALE A+B+C	<b>370,92</b>	
			<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>370,00</b>	

**Dunque la superficie commerciale del LOTTO DI VENDITA N. 2 è di 370,92 mq, arrotondato per comodità di calcolo in 370,00 mq.**

**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.

**RISPOSTA AL QUESITO n.3:**

Al fine di procedere all'identificazione catastale del bene pignorato, la sottoscritta ha acquisito gli estratti catastali storici per immobile aggiornati all'attualità, nonché le planimetrie catastali corrispondenti.

*(cfr. all.to n. 1b – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., e planimetrie catastali)*

**3.1 STORIA CATASTALE DEL BENE**

Il bene staggito è attualmente riportato al **N.C.E.U.** del Comune di **Casapesenna (CE)** alla **Via Sant'Antonio**, con i seguenti dati:

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

**Foglio 6 p.lla 5517, Cat. A/7, Cl. U, Consistenza 8 vani, Piano T-1-2;**

Attualmente in ditta:

xxxxxxx xxxxxxxx (xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx) – xxxxxxxx – proprietà per 1/1;

**I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ma non nell'atto di compravendita del 16/12/1983, con il quale il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx acquistò terreno dove è stato costruito il fabbricato staggito.**

Nel suddetto atto di compravendita del 1983 viene acquistato il terreno distinto con i precedenti identificativi catastali, nella fattispecie catasto terreni del comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 12 p.lla 21/H di 7 are 23 ca.

Dopo la trascrizione del pignoramento (31/07/2024 ai nn. 30772/24889) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno).**

**VARIAZIONI INTERVENUTE**

Dalla consultazione delle **visure storiche per immobile** si è appurato che il bene staggito distinto al **Comune di Casapesenna al fg. 6 con la p.lla 5517, proviene per variazione territoriale dal foglio 12 del Comune di San Cipriano d'Aversa del 21/02/1973 in atti dal 17/04/2015 LEGGE REGIONALE N. 8.**

Dunque il bene staggito, distinto con i precedenti identificativi ante variazione territoriale (Comune di San Cipriano d'Aversa fg. 12 p.lla 5517) è stato costituito il **10/03/2011** - Dichiarazione protocollo n. CE0177589 in atti dal 10/03/2011 in ditta xxxxxxxx xxxxxxxx (San Cipriano d'Aversa (CE), 25/05/1962) – Proprietà per 1000/1000;

*(cfr. all.to n. 4b – Visura storica per immobile catasto fabbricati e Mappa originaria all'impianto e Revisione del catasto terreni)*

Il fabbricato staggito è stato realizzato sulla ex particella di terreno distinta ante variazione territoriale nel Comune di **San Cipriano d'Aversa al foglio 12 p.lla 5517** di 7 are 23 ca in ditta xxxxxxxx xxxxxxxx (xxxxxxx xxxxxxxx) – Proprietà per 1000/1000 – in virtù del seguente titolo di acquisto:

**Atto di compravendita del 16/12/1983** per notaio **Flavio Pratico** – Rep. n. 80028 Racc. n. 15386 – con il quale il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx acquista dai coniugi xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx l'appezzamento di terreno riportato al **fg. 12 p.lla 21/H di 7 are 23 ca** riportato alla partita 1159 in ditta xxxxxxxx xxxxxxxx;

Dunque il terreno distinto al fg.12 del Comune di san Cipriano d'Aversa con **p.lla 5517** di 7 are 23 ca è stato originato dal frazionamento della originaria p.lla 21 di 1 ha 12 are 20 ca in ditta xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx;

ARCHITETTO xxxxxxxx xxxxxxxx

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx  
TEL./FAX xxxxxxxx  
xxxxxxx @archiworldpec.it

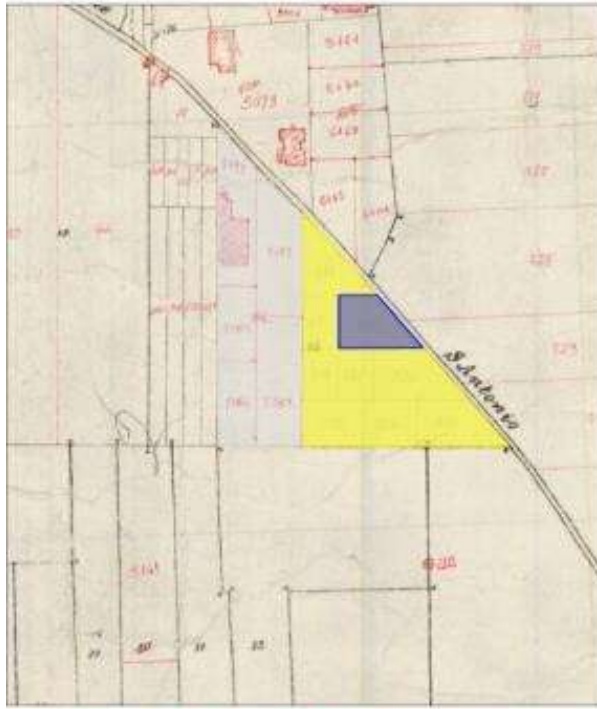
la **p.lla 21 di 1 ha 12 are 20 ca** è stata variata con FRAZIONAMENTO del 19/04/1982 in atti dal 25/10/1991 (n. 25.3/1982); ha originato tra le altre **la p.lla 703 di 56 are 10 ca**; la stessa è stata variata con FRAZIONAMENTO del 07/12/1983 in atti dal 26/10/1991 (n. 63.1/1983); originando tra le altre **la p.lla 709 di 7 are 23 ca**;

Con tipo mappale del 23/02/2011 Pratica n. CE0126967 in atti dal 23/02/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 126967.1/2011) la p.lla 709 di 7 are 23 ca è stata soppressa originando **la p.lla 5517** con la medesima consistenza, ca in ditta xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx (xxxxxxx xxxxxxx).

N. 1 - ESTRATTO MAPPA ORIGINARIA IMPIANTO TERRENI –

FG. 12 SAN CIPRIANO D'AVERSA P.LLA 21





P.la 21 - originaria impianto terreni  
 P.la 703 ex P.la 709 - attuale 5517

N. 2 - ESTRATTO MAPPA REVISIONE IMPIANTO TERRENI –  
 FG. 12 SAN CIPRIANO D'AVERSA PLLA 21



P.la 21 - originaria impianto terreni  
 attuale P.la 5517

N.3 -ESTRATTO MAPPA WEGIS –  
 FG. 6 CASAPESENNA PLLA 5517

Come si evince dalle mappe su riportate, nello specifico dall'estratto della mappa originaria impianto terreni del foglio 12 di San Cipriano d'Aversa è stata evidenziata la p.la 21; dall'estratto della mappa di revisione è stata evidenziata la p.la 21, la p.la 703 e l'attuale p.la 5517; la stessa sovrapposizione è stata realizzata sulla mappa wegis del foglio 6 di Casapesenna, è possibile asserire che il fabbricato staggito è stato realizzato sulla **ex p.la 21** originaria all'impianto terreni.

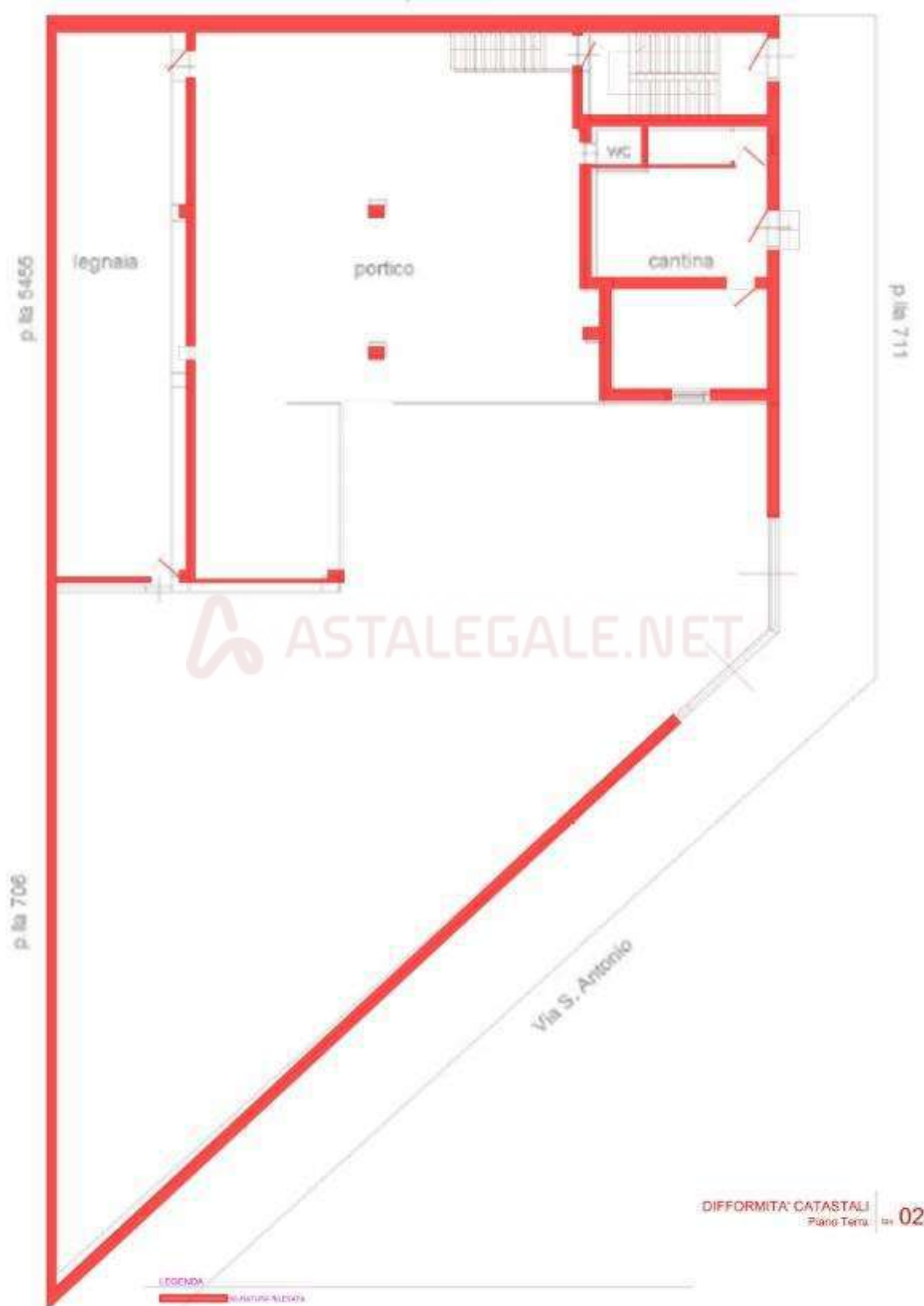
**3.2 VERIFICA EVENTUALI DIFFORMITA'**

In sede di accesso non sono emerse difformità/differenze tra la situazione reale dei luoghi rilevata e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti rinvenute.

Il tutto come meglio rappresentato nei grafici di seguito riportati.

*(cfr. all.to n. 5b – Planimetrie stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali)*

SOVRAPPOSIZIONE DELLE PLANIMETRIE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI CON LE PLANIMETRIE CATASTALI REPERITE

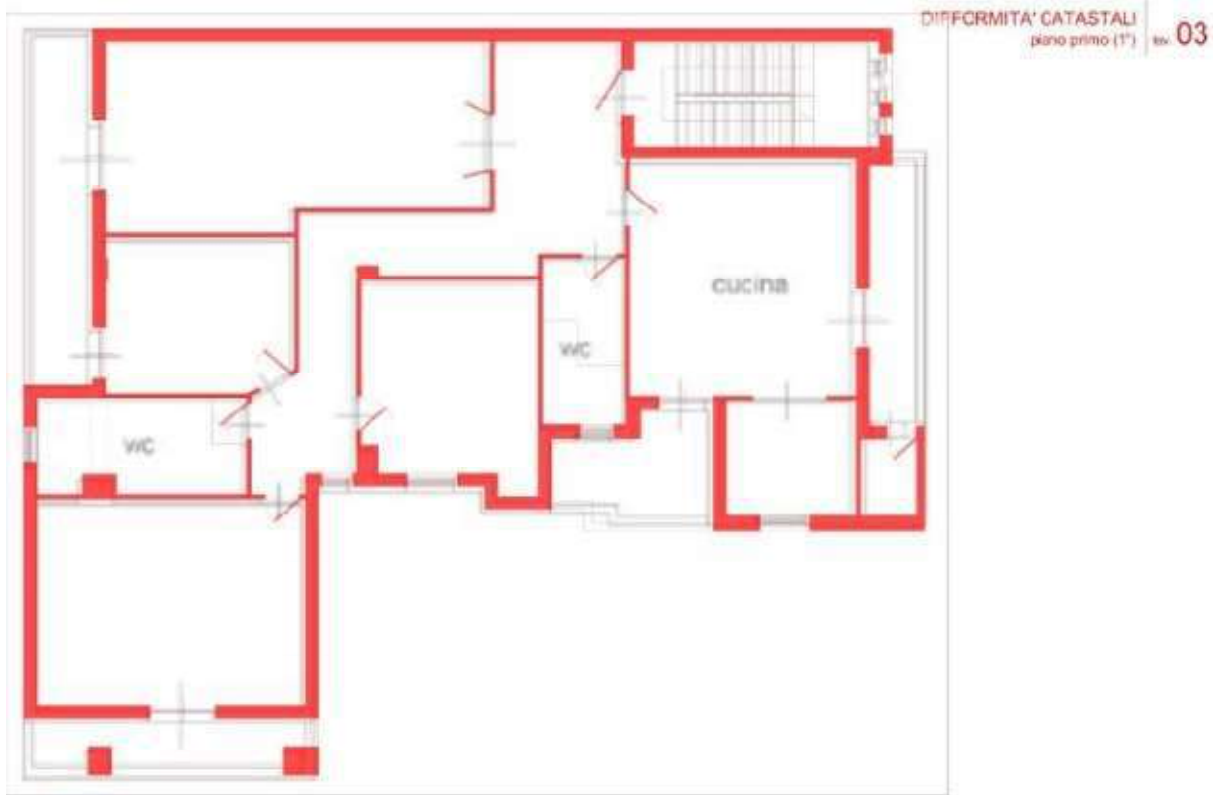


LEGENDA  
 ■ MURATURA ESISTENTE

DIFFORMITA' CATASTALI  
 Piano Terzo 02

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
 TEL./FAX XXXXXXXX  
 XXXXXXXX @archiworldpec.it



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

**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.

**RISPOSTA AL QUESITO n.4:**

**LOTTO N. 2: – Piena ed intera proprietà di abitazione civile** sita nel Comune di **Casapesenna (CE)** alla Via Sant'Antonio n. 27, riportata al **N.C.E.U.** del medesimo Comune al **foglio 6 p.lla 5517, piano T-1-2, Cat. A/7, Cl. U, consistenza 8 vani**; confina con p.lla X a Nord, con p.lle X e X a Sud, con p.lla X a Ovest; con Via Sant'Antonio a Est; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Per mancato riscontro da parte dell'U.T.E. all'istanza di accesso atti e rilascio certificazione non è stato possibile reperire il titolo autorizzativo edilizio e dunque verificare la conformità o meno del bene al titolo stesso; **Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità né l'Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.)**

PREZZO BASE € **286.000,00 (duecentoottantaseimila/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.

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

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

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

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.

**RISPOSTA AL QUESITO n.5:**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi, individuando il **primo titolo anteriore al ventennio** che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del **pignoramento (31/07/2024 nn. 30772/24889)** è stato individuato il seguente titolo:

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notaio **PRATTICO Flavio** del **16/12/1983**, rep. n. 80028/15386, trascritto il 11/01/1984 ai nn. 970/909, con il quale il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, acquista, dai coniugi xxxxxxxx xxxxxxxx (xxxxxxx xxxxxxxx) e xxxxxxxx (xxxxxxx xxxxxxxx), la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in **San Cipriano d'Aversa (CE)**, frazione Casapesenna, fondo "Monte della Taglia" e precisamente:

*"(...) corpo di terra della superficie di are 7.23 (are sette e centiare ventitré).*

*Esso confina con mezzeria della strada condominiale larga ml.6; con via S. Antonio, prep. xxxxxxxx e xxxxxxxx (omonimo).*

*E' riportato in catasto alla partita 1159, in ditta xxxxxxxx, foglio 12, con la particella n.ro 21/H, di are 7.23(...)"*

*(cfr. all.to n. 7 – Atto di compravendita del 16/12/1983)*

Dunque tale atto rappresenta il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo dell'appezzamento di terreno sul quale è stato realizzato il bene staggito.

Come già rappresentato in risposta al quesito n.3, si precisa che l'attuale fabbricato distinto al catasto fabbricati del **comune di Casapesenna al fg. 6 p.lla 5517, proviene per variazione territoriale dal foglio 12 del Comune di San Cipriano d'Aversa del 21/02/1973 in atti dal 17/04/2015 LEGGE REGIONALE N. 8.**

Dunque il terreno distinto al fg.12 del Comune di san Cipriano d'Aversa con **p.lla 5517** di 7 are 23 ca è stato originato dal frazionamento della originaria p.lla 21 di 1 ha 12 are 20 ca in ditta xxxxxxxx xxxxxxxx;

la **p.lla 21 di 1 ha 12 are 20** ca è stata variata con FRAZIONAMENTO del 19/04/1982 in atti dal 25/10/1991 (n. 25.3/1982); ha originato tra le altre la **p.lla 703 di 56 are 10 ca**; la stessa è stata variata con FRAZIONAMENTO del 07/12/1983 in atti dal 26/10/1991 (n. 63.1/1983); originando tra le altre la **p.lla 709 di 7 are 23 ca**;

Con tipo mappale del 23/02/2011 Pratica n. CE0126967 in atti dal 23/02/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 126967.1/2011) la p.lla 709 di 7 are 23 ca è stata soppressa originando la **p.lla 5517** con la medesima consistenza, ca in ditta xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx (San Cipriano d'Aversa (CE), 25/05/1962).

Alla luce di quanto sopra esposti, si può affermare che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

**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 una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

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 abusive 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.

**RISPOSTA AL QUESITO n.6:****6.1 EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE - ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:**

Nonostante la **richiesta** (inviata in data 20/12/2024) e i **solleciti** (1° sollecito 10/02/2025 – 2° sollecito 27/02/2025) fatti tramite mail all'ufficio tecnico del Comune di Casapesenna, ad oggi detta istanza non ha avuto riscontro, anche dopo aver avuto un colloquio telefonico con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Dunque **non è stato possibile accertare**, ad oggi, con quale titolo autorizzativo è stato realizzato il fabbricato staggito e verificare eventuali difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di accesso e i grafici allegati al titolo edilizio.

*(cfr. all.to n. 8b – Richiesta e sollecito accesso atti e rilascio certificazione Ufficio Tecnico Comune di Casapesenna)*

Si è quindi proceduto alla sola verifica della **rispondenza** della costruzione alle **planimetrie catastali** rinvenute. Dalle medesime si rileva che la costituzione del bene al catasto fabbricati risale al **13/03/2011**; è dunque verosimile ipotizzare che tale data sia anche quella di realizzazione del fabbricato staggito.

**6.2 RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO**

Come anzidetto si è proceduto alla sovrapposizione degli elaborati grafici dello stato di fatto, rilevati in sede di accesso, con le planimetrie catastali reperite;

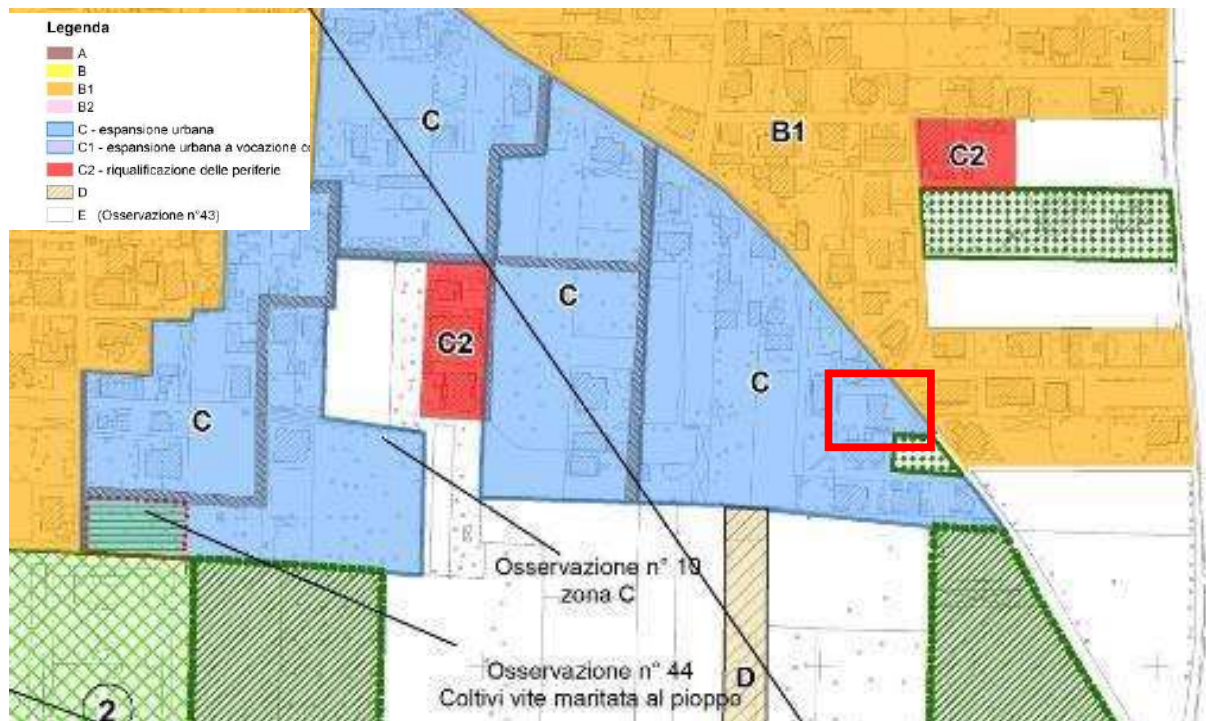
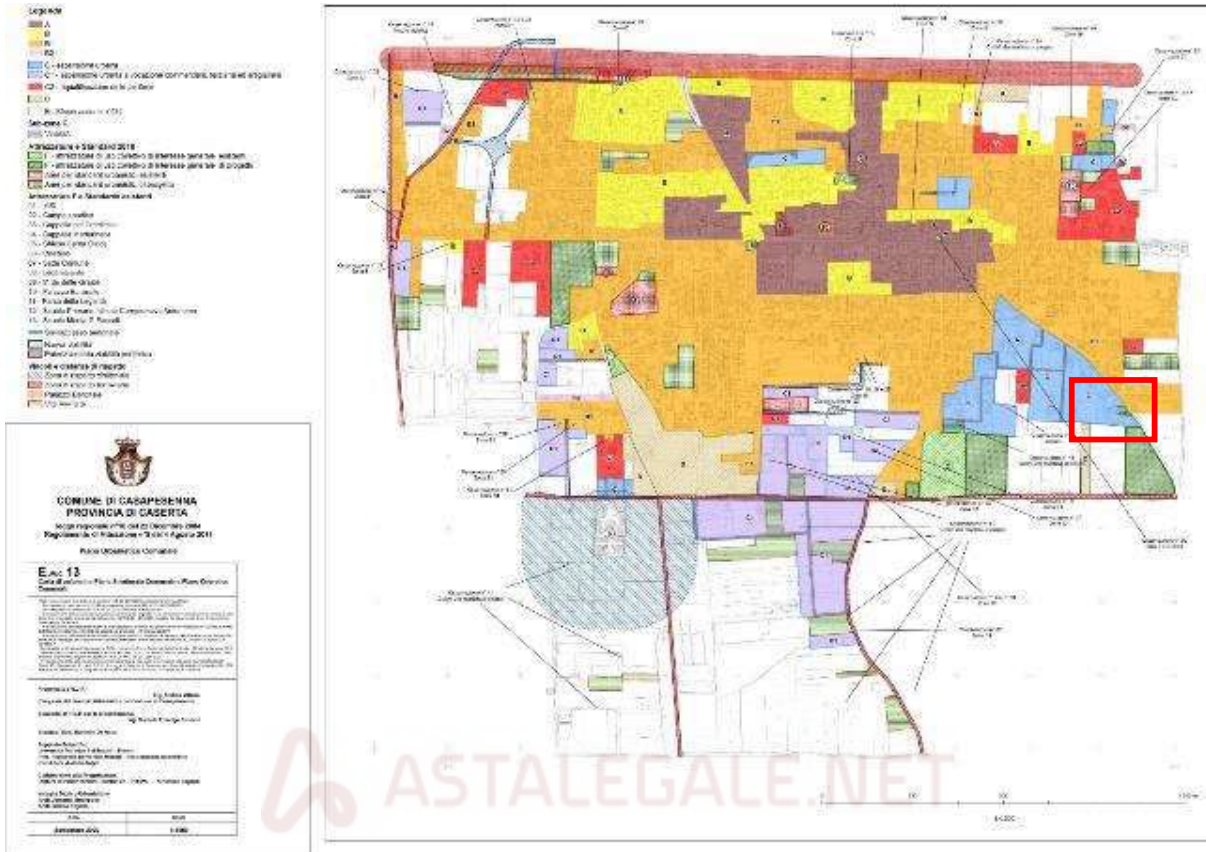
Si rimanda dunque alla risposta al quesito n. 3.

Le uniche informazioni sono state reperite dal sito ufficiale del Comune di Casapesenna. Nello specifico è stata reperita la **Delibera di giunta 2020/62 relativa all'adozione del P.U.C.** con i seguenti allegati:

- E.PUC 15 NTC normativa tecnica d'attuazione;
- E.PUC 13 PSC POC\_osservazioni;
- E.PUC 1 RELAZIONE

Dalla tavola **E.PUC 13 PSC POC\_osservazioni** è stato estratto la seguente immagine, dalla quale si evince che il bene staggito ricade nella **Zona C – espansione urbana**:

*(cfr. all.to n. 8d – Elaborati P.U.C. reperito dal sito del Comune di Casapesenna)*



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
 TEL./FAX XXXXXXXX  
 XXXXXXXX @archiworldpec.it

Dall'elaborato E.PUC 15 NTC normativa tecnica d'attuazione si legge: “(...)

**Art. 26 - Zona “C” di espansione urbana**

**26.1 – Definizioni e caratterizzazioni urbanistiche.**

La ZTO “C” del PUC comprende sia aree esterne alla maglia urbana, non ancora interessate da fenomeni di edificazione, sia quelle con lotti già occupati ma posizionate sul territorio in maniera tale da costituire la naturale futura zona di espansione residenziale del paese. La modalità di realizzazione degli interventi in tale zona omogenea sarà di tipo indiretto, attraverso la predisposizione di PUA, aventi valenza di Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n° 1150, nonché al Titolo III Capo II della Legge Regionale 20/03/1982 n°14, tesi alla ristrutturazione urbanistica ed edilizia dell'area.

**26.2 - Disciplina degli interventi diretti.**

Attraverso titolo abilitativo diretto sono praticabili interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo 8, lettera e), con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.p.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria. È prevista per questa Z.O. la possibilità per il suddetto intervento di ristrutturazione di cambio di destinazione d'uso, anche attraverso la conversione del pianoterra da abitativo ad uso pubblico, commerciale o per attività del settore terziario e dei servizi.

In altri termini, sugli edifici esistenti, saranno possibili i lavori di cui ai punti a), b), c), d), g), h), del precedente articolo 5, ivi compreso l'abbattimento e ricostruzione, come sopra definito, ed il cambio di destinazione d'uso, tra destinazioni consentite, nonché l'ampliamento planovolumetrico con incremento di “V” e di “Sn”-“Su” per adeguamento igienico-funzionale riportato nei successivi commi.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, saranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal D.P.R. n° 380/2001.

Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità della Legge n° 106/2011, per gli adeguamenti igienico-funzionali degli alloggi esistenti, ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché della creazione di servizi, è consentito un aumento della volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se unità immobiliari adibite ad uso diverso, l'adeguamento igienico-funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n° 106 del 12/07/2011, c.d. “Decreto Sviluppo”).

I predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Inoltre, in deroga alle distanze previste rispetto alle strade, è possibile edificare gli edifici in allineamento rispetto alla cortina edilizia costituita dall'edificio contiguo più arretrato rispetto al ciglio della strada.

L'altezza degli edifici non dovrà mai essere superiore a mt. 12,50.

**26.3 - Disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi.**

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

L'utilizzazione delle aree libere per destinazioni di interesse collettivo e per il giusto riequilibrio dell'edificato, nonché per la realizzazione di nuove costruzioni per civile abitazione, è da definirsi attraverso PUA con carattere di Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n° 1150, nonché al Titolo III Capo II della Legge Regionale 20/03/1982 n°14, tesi alla ristrutturazione urbanistica ed edilizia dell'area, così come indicato al precedente articolo 8, lettera b), esteso ad ogni comparto in cui la ZTO risulterà divisa, individuati con apposita delibera di G.M.

L'individuazione della Superficie minima di intervento "Sm" di ciascun PUA, anche nel caso di PUA di iniziativa privata, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, dovrà essere oggetto di apposita delibera della Giunta Comunale. In merito alle aree libere, da assoggettarsi ad eventuale edificazione, la stessa delibera di G.C. potrà eventualmente dare indicazioni sul Lotto minimo "Lm", ovvero potrà demandare al PUA la definizione del parametro.

In base a quanto sopra stabilito, attraverso le predette delibere di G.C., saranno perimetrati i comparti minimi di intervento per la redazione dei PUA.

I limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono stabiliti come segue, nel caso di redazione di PUA: il piano in parola dovrà prevedere la utilizzazione di una quota delle superfici libere per destinazioni collettive, tanto a servizio dell'edificato esistente, quanto concorrente a sopperire alla carenza in Zona A, B, B1 e B2 degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68, nonché a servizio dell'edilizia di nuovo insediamento prevista dal PUA.

La quota richiamata minima è pari al 40% della superficie territoriale e sarà definita per ogni ambito al momento della progettazione dei PUA, in riferimento alle aree inedificate, sempre e comunque nel rispetto del valore minimo di Sp (art. 4 NTA) pari a 20 mq/abitante.

Ai fini della determinazione della edificabilità dell'area, gli indici territoriali sono pari a:

IT = 1,15 mc/mq di cui: ITr = 0,75 mc/mq; 60

ITp = 0,40 mc/mq.

Per lotti aventi superficie  $\leq 500$  mq, derivanti da frazionamento di data anteriore a sei mesi dall'adozione del PUC, è possibile utilizzare nella redazione dei PUA un indice IF = 0,80 mc/mq, senza prevedere per essi cessioni di aree (oltre all'edificazione eventualmente prevista per la dotazione di superfici commerciali, destinate a servizi e ad uffici, così come previste attraverso l'indice ITp sopra riportato).

Nel caso di redazione di PUA, per i lotti interclusi, così come definiti nel RUEC e nelle presenti NTA, è possibile effettuare la monetizzazione degli standard urbanistici, secondo le modalità ed i termini previsti con apposita delibera di Giunta Comunale.

Per comparti edificatori residuali, di superficie non superiore a 2.000mq, è consentita l'edificazione diretta, senza la procedura dei PUA, fermo restando l'obbligo di cedere le superfici necessarie per gli standard urbanistici, o in alternativa procedere alla loro monetizzazione.

26.4 – Normativa e note di valenza generale.

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

*Gli interventi edilizi previsti dovranno, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici e decorativi degli edifici, evitando il loro snaturamento formale. Sulla facciata degli stabili è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettano il decoro architettonico degli stessi. Si intende quale facciata principale degli edifici quella prospiciente gli assi viari, nulla vietando, invece, sui lati e sugli affacci nelle corti interne.*

*Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona omogenea sono le seguenti: civili abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e ad attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.*

*Da dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili per la tutela dell'igiene pubblica e delle norme sull'inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.*

*Si precisa che gli indici urbanistici indicati potranno essere integralmente utilizzati per ognuna delle attività consentite in tali Z.T.O., solo nel caso di utilizzazioni degli indici con destinazioni miste (es. residenziali e commerciali), si è tenuti al rispetto dei rispettivi indici indicati.*

*Sono ancora incompatibili con le caratteristiche delle zone residenziali le destinazioni indicate al precedente articolo 7 con le lettere: ACg, Ass, AA, CI, I, RA, Cg, Pf.*

*Per quanto attiene la distanza dai confini e tra i fabbricati si fa riferimento alle apposite norme contenute nelle presenti N.T.A., relativamente ai paragrafi concernenti la "distanza dai confini" e la "distanza dai fabbricati".*

*Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.*

*In alternativa alla destinazione d'uso residenziale è possibile utilizzare, in tutto o in parte, la quota di ITr di 0,75 mc/mq per attività compatibili (osservazione n°38) con la residenza così come definite nel presente paragrafo, in aggiunta all'indice di 0,40 mc/mq per attività pubbliche, come previsto dalla normativa per la presente zona.*

*Relativamente alle zone C ubicate lungo vico S. Francesco ed in prossimità di via G. Marconi, trav. 1, preliminarmente alla concessione dei titoli abilitativi edilizi di qualsivoglia tipologia dovranno essere effettuate adeguate indagini geologiche in sito, tali da accertare la eventuale presenza di cavità antropiche e/o tombamenti.*

*26.5 – Tabella indici e parametri urbanistici.*

*Gli interventi edilizi ammessi ed i parametri da osservare per la redazione dei PUA saranno disciplinati secondo gli indici riportati nelle tabelle che seguono:*

<i>Superficie territoriale</i>	<i>ST</i>	<i>122366,82 mq</i>
<i>Superficie occupata da costruzioni esistenti</i>	<i>SFce</i>	<i>79096,28 mq</i>
<i>Superficie per costruzioni nuove e standard</i>	<i>Scns</i>	<i>43270,54 mq</i>

<i>Standard primari allocabili</i>	<i>StUr p</i>	<i>17.674,54 mq</i>
<i>Superficie da conferire al sistema della mobilità</i>	<i>Sv = 12% Scns</i>	<i>2442,8 mq</i>
<i>Superficie minima da conferire alla zona "StUr", nel rispetto del valore minimo di 20 mq/abitante e di una percentuale del 12% per Sv</i>	<i>StUr</i>	<i>0,46 * Scns</i>
<i>Totale StUr Z.O "C"</i>	<i>StUr</i>	<i>20.117,34 mq</i>
<i>Indice di fabbricabilità territoriale</i>	<i>IT</i>	<i>1,15 mc/mq</i>
<i>Indice di fabbricabilità territoriale per residenze</i>	<i>ITr</i>	<i>0,75 mc/mq</i>
<i>Indice di fabbricabilità territoriale per uso pubblico</i>	<i>ITp</i>	<i>0,40 mc/mq</i>
<i>Indice di fabbricabilità fondiaria</i>	<i>IF</i>	<i>definito dal PUA</i>
<i>Superficie minima di intervento per la progettazione dei PUA</i>	<i>Sm</i>	<i>definito con delibera di G.M.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>RC</i>	<i>definito dal PUA</i>
<i>Altezza max degli edifici</i>	<i>Hmax</i>	<i>12,50 m</i>
<i>Numero dei piani</i>	<i>NP</i>	<i>4 (compreso P.T)</i>
<i>Indice di permeabilità</i>	<i>Ipm</i>	<i>≥ 0,40 (SL – SFc)</i>

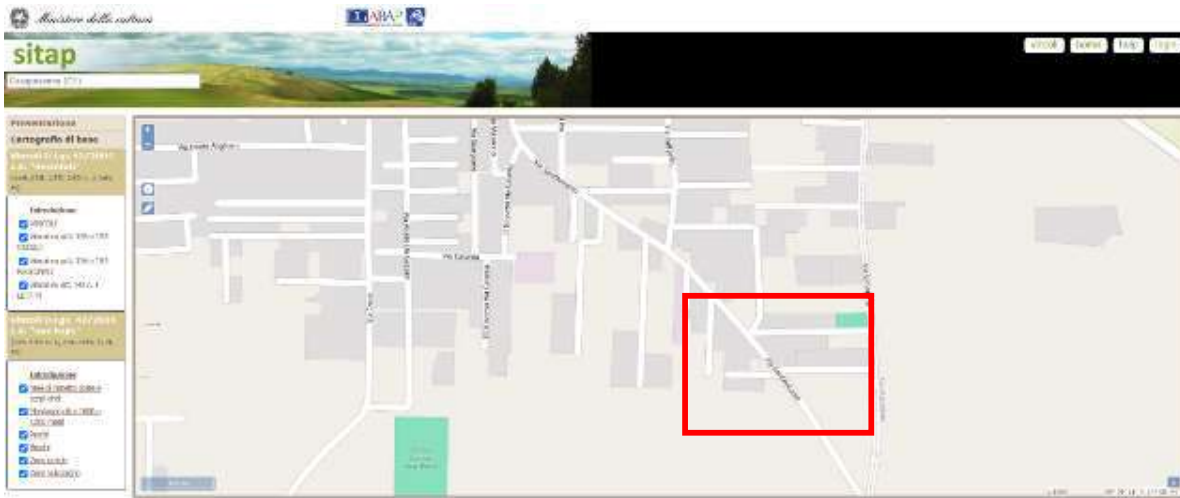
L'Ufficio preposto della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento comunica che: "(...) gli immobili censiti come in oggetto, non sono sottoposti alle disposizioni di tutela previste dal Decreto Legislativo n. 42/2004 Parte II, di competenza della scrivente, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 1 del già citato decreto.

Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D.Lgs 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti da questo Ufficio, nei confronti degli immobili in oggetto non risultano emanati alcuni provvedimenti specifici di tutela paesaggistica con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142, citato decreto) il cui accertamento va espletato col concerto dell'Ente Locale per competenza territoriale a cui la presente è pure inviata. (...)"

(cfr. all.to n. 9 – Comunicazione Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento)

Dai riscontri effettuati sul sistema web-gis della Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP) del Ministero della Cultura, oltre che dalle ispezioni

ipotecarie dove non vi sono trascrizioni in merito e dalla certificazione dell'Ufficio vincoli della Soprintendenza per le province di Caserta e Benevento, si evince che i beni *de quo* **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica**, e così come meglio di seguito riportato:



Inoltre si rappresenta che per l'unità abitativa oggetto di pignoramento **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**.

Pertanto, ai fini della stima, non potendo verificare l'effettiva conformità del bene staggito con i grafici del titolo abilitativo esistente e in considerazione che la sanabilità dovrà essere verificata unitamente **all'intero complesso edilizio**, vista l'incertezza sull'esito dell'istruttoria della pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da presentare, l'intera procedura, le modalità, i relativi costi subordinati ad essa, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo delle stesse, **possono essere valutati** e definiti in maniera precisa solo al momento dell'effettiva presentazione delle pratiche e della documentazione richiesta dall'ente comunale e non. **Pertanto, ai fini della stima, non potendo quantificare analiticamente i costi da detrarre al prezzo basa d'asta, si applicherà ad esso un coefficiente riduttivo (calcolato in %) che sarà detratto in considerazione della gravità delle difformità suddette.**

**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

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
 TEL./FAX XXXXXXXX  
 XXXXXXXX @archiworldpec.it

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.).

**RISPOSTA AL QUESITO n.7:**

Al momento dell'accesso, avvenuto in data **10/12/2024** unitamente al Custode giudiziario, il bene staggito era occupato dall'esecutato, sig. xxxxxxxx xxxxxxxx insieme alla sua famiglia.

(cfr. *all.to n. 10b – Verbale di primo accesso*)

**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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- 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

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXXX @archiworldpec.it

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).

**RISPOSTA AL QUESITO n.8:**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e relative agli immobili staggiati, distinti al N.C.E.U. del Comune di **Casapesenna (CE) al Fg. 6 p.lla 5517 e del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al Fg. 12 p.lla 5517 (ex 709)** e a nome dell'esecutato, sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura espropriativa, né tantomeno risultano trascritti **oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

L'Ufficio preposto della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento comunica che: *“(..)* gli immobili censiti come in oggetto, non sono sottoposti alle disposizioni di tutela previste dal Decreto Legislativo n. 42/2004 Parte II, di competenza della scrivente, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 1 del già citato decreto.

*Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D.Lgs 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti da questo Ufficio, nei confronti degli immobili in oggetto non risultano emanati alcuni provvedimenti specifici di tutela paesaggistica con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142, citato decreto) il cui accertamento va espletato col concerto dell'Ente Locale per competenza territoriale a cui la presente è pure inviata. (...)*

*(cfr. all.to n. 9 – Comunicazione Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento)*

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura** risultano le seguenti formalità:

*(cfr. all.to n. 13b - Ispezioni Ipotecarie e formalità)*

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

**Immobili distinti al fg. 6 p.lla 5517 – Comune di Casapesenna (CE):**

**TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2024** – Registro Particolare 24889 Registro Generale 30772 Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD** Repertorio 6354 del 02/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Unità negoziale n.1:** Immobili siti in San Marcellino (CE) fg. 1 p.lla 5379 sub. 25 e sub. 37; **Unità negoziale n. 2:** Immobili siti in Casapesenna (CE) fg.6 p.lla 5517 – a Favore di **LOIRA SPV S.R.L.** – Relativamente all'unità negoziale n.1 e n.2 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 – contro:

**sig.** xxxxxxxx xxxxxxxx

-Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

-Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

xxxxxxx xxxxxxxx

-Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

Dalle ispezioni ipotecarie fatte per gli immobili riportati nel catasto terreni del comune di San Cipriano d'Aversa fg. 12 p.lla 5517 e p.lla 709, non vi sono formalità pregiudizievoli.

**- Difformità urbanistico-edilizie:**

Relativamente alla descrizione delle difformità riscontrate, si rimanda alla risposta del quesito n. 6, precisando che non essendo stato possibile determinare in modo analitico il costo per la regolarizzazione delle predette difformità, sarà applicata una riduzione percentuale rispetto al valore di mercato determinato.

**- Difformità catastali:**

NON RISCOSTRATE

**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.

**RISPOSTA AL QUESITO n.9:**

Dalla consultazione delle banche dati degli immobili di proprietà statale, disponibile sul portale Open Demanio (<https://dati.agenziademanio.it>), che mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni dello Stato, si è appurato che il bene oggetto del presente pignoramento, non rientra

ARCHITETTO xxxxxxxx xxxxxxxx

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx  
TEL./FAX xxxxxxxx  
xxxxxxx @archiworldpec.it

in quelli appartenenti allo Stato.

**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.

**RISPOSTA AL QUESITO n.10:**

Da ricerche effettuate presso l'Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale Foreste e Caccia Sezione Usi Civici e così come da **Decreto del Regio Commissario** rinvenuto si evince che nel territorio di pertinenza del **Comune di Casapesenna (CE)** (già Comune di Albanova – già Comune di San Cipriano d'Aversa) **non vi sono terreni gravati da usi civici.**

*(cfr. all.to n. 14b – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici)*

**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.

**RISPOSTA AL QUESITO n.11:**

I beni oggetto del presente pignoramento non sono costituiti in condominio così come verificato in sede di accesso.

**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

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

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.

**RISPOSTA AL QUESITO n.12:**

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
 TEL./FAX XXXXXXXX  
 XXXXXXXX @archiworldpec.it

## SCOPO E METODO DI STIMA

Scopo della presenta relazione di stima è quello di determinare il **valore di mercato**, all'attualità, dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, al fine di assicurarne la loro maggiore appetibilità sul mercato.

Dunque sono stati individuati i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite e nel caso di specie il metodo più appropriato ai beni da stimare è quello del **confronto di mercato** (*Market Approach*), essendo il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (*comparabili*) a quello oggetto di valutazione (*soggetto*). Detto metodo è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

L'applicazione di tale metodo prevede aggiustamenti ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche immobiliari.

Nella fattispecie sarà applicato il metodo di stima monoparametrica, ossia sarà utilizzato un solo parametro di confronto tra il *soggetto* e i *comparabili*, adottando come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie al lordo delle tompagnature esterne e dei tramezzi interni.

Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca dei *dati storici obiettivi* nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di ricerca può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (ai 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 più in rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

### Analisi di mercato - Riferimenti

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato del bene staggito, si riportano i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

Le informazioni, risalenti **all'anno 2024-semester 1**, relative ad **abitazioni civili** in stato conservativo normale, siti nel Comune di **Casapesenna**, in riferimento alla **zona B1 – Centro**, reperite dalla **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)**, riferiscono un prezzo unitario variabile da un minimo di 650 €/mq, ad un massimo di **950 €/mq** e dunque un valore medio di 800 €/mq:

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1  
 Provincia: CASERTA  
 Comune: CASAPESENNA  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	620	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L

Stampa Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Si precisa che tali valori sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Le informazioni relative a immobili ad uso residenziale – Ville & Villini siti nel Comune di **Casapesenna**, in riferimento alla **zona Centro**, reperite dal sito web, [www.borsinoImmobiliare.it](http://www.borsinoImmobiliare.it), riferiscono un prezzo minimo di 620 €/mq, un prezzo medio di 811 €/mq e un prezzo massimo di **1.003 €/mq**:

San Cipriano d'Aversa  
Albanova  
Casapesenna  
Corso Europa  
Via Agostino Petrucci

<b>Abitazioni in stabili di 1ª fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 709	Valore medio Euro 937	Valore massimo Euro 1.166	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 577	Valore medio Euro 764	Valore massimo Euro 952	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di 2ª fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 531	Valore medio Euro 669	Valore massimo Euro 807	Valuta subito questo immobile
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro 620	Valore medio Euro 811	Valore massimo Euro 1.003	Valuta subito questo immobile

**Bene da stimare Comune di Casapesenna (CE) alla Via Sant'Antonio n. 27 – Lotto n.2**

**Unità immobiliare con annessa area esterna di pertinenza**, riportata al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 6 p.lla 5517, piano T – 1 - 2, Cat. A/7, Cl. U, consistenza 8 vani;

**Coefficienti di differenziazione**

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferita ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro la quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretta in funzione di alcuni *coefficienti di differenziazione*, necessari e utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene staggito.

Detti coefficienti sono quindi *numeri moltiplicatori* che permettono di rivedere *le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media*<sup>1</sup>.

Il coefficiente **minore di 1** produce un ribasso della quotazione media, mentre il coefficiente **maggiore di 1** produce un aumento di tale quotazione.

Applicando più coefficienti di differenziazione si arriverà alla determinazione di un **coefficiente globale unico**, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti.

Dunque il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, del bene staggito LOTTO n. 2 sarà determinato dall'applicazione di detto coefficiente globale unico al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame.

Di seguito sono riportati i coefficienti scelti per i beni staggiti, la cui media sarà applicata al valore di mercato calcolato:

	<b>COEFFICIENTE</b>
TIPOLOGIA	1.40
UBICAZIONE	0.95
STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE	1.00
DISTRIBUZIONE INTERNA	1.00
PRESENZA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ARIA CONDIZIONATA/ACQUA CALDA	1.00
<b>COEF. TOT. DEFFERENZIAZIONE (media)</b>	<b>1.33</b>

- **Tipologia** – con riferimento alla **categoria catastale**, il bene è classificato come **A7 – abitazione di tipo villini**, dunque il coefficiente previsto *ex lege* è pari a **1.40**;
- **Ubicazione** – con riferimento alla zona definita dall'O.M.I., il bene è posto ai margini della zona stessa, dunque il coefficiente proposto è pari a **0,95**;

<sup>1</sup> Cfr. *Manuale dei coefficienti di differenziazione* – F. Paglia P. Carvelli - EPC Editore

- **Stato di conservazione/manutenzione/esposizione** – lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appaiono sufficienti, per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**;
- **Distribuzione interna** – la composizione degli spazi interni è da ritenersi buona e dunque anche per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**;
- **Presenza impianto di riscaldamento/aria condizionata/acqua calda** – presenza di impianto di riscaldamento – presenza di condizionatori tipo split – presenza di generatore per acqua calda; dunque è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**;

**Superficie utile convenzionale dell'immobile in oggetto**

**La superficie commerciale totale del LOTTO N. 2 è pari a 370,00 mq**

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL LOTTO N.2**

Dunque, per tutto quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del **LOTTO N.2**, di vendita si può ritenere congruo un valore unitario di 976,50 €/mq, determinato quale media aritmetica dei valori massimi indicati dall'OMI e dal Borsino.it (950 €/mq + 1.003 €/mq/2) = **976,50 €/mq**.

Tenuto conto del coefficiente di deprezzamento precedentemente calcolato pari a 1.33 (media dei coefficienti utilizzati), si ottiene:

$$370,00 \text{ mq (Sup. commerciale ragg.)} \times 1.33 \times 976,50 \text{ €/mq (prezzo di mercato)} = 480.535,65 \text{ €}$$

Pertanto il valore complessivo del LOTTO N.2, arrotondato, è pari a

**LOTTO N.2 = € 480.000,00**

Tale valore è riferito al bene in condizioni ordinarie allo stato di fatto e dunque privi di difformità, vincoli e pesi.

**Detrazioni**

A tale valore si applica una riduzione **pari al 30%** in ragione delle difformità riscontrate, nella fattispecie **non essendo stato possibile reperire il titolo edilizio del bene staggito** (per il mancato riscontro da parte dell'ufficio tecnico del comune di Casapesenna) e della mancanza del Certificato di Prestazione energetica, ecc.

Pertanto si ha:

$$€ 480.000,00 \times 0,70 = € 336.000,00$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone 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 ulteriore riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna, delle circostanze del caso di specie e nello specifico vista la singolarità del bene oggetto di stima, al fine di renderlo quanto più appetibile possibile, si applica una riduzione in **misura pari al 15%** del valore di mercato sopra indicato. Inoltre, si considerano eventuali vizi occulti, mancata operatività della garanzia per vizi, lo stato di occupazione, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione, quant'altro rilevato e non, ecc..

Pertanto si ha:

$$€ 336.000,00 \times 0,85 = € 285.600,00$$

**IL PIU' PROBABILE VALORE FINALE DEL LOTTO N.1 e in cifra arrotondata è di**  
**€ 286.000,00**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

**RISPOSTA AL QUESITO N.13:**

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo **pignorata l'intera proprietà del bene**.

**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**

**RISPOSTA AL QUESITO n.14:**

Dal **Certificato di residenza storico** rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del **Comune di Casapesenna**, risulta che i debitori, nello specifico:

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

xxxxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
 TEL./FAX XXXXXXXX  
 XXXXXXXX @archiworldpec.it

xxxxxxx xxxxxxxx (xxxxxxx xxxxxxxx) è residente nel suddetto Comune con ultima residenza in Via S. Antonio n. 27 dal 10/06/2011;

xxxxxxx xxxxxxxx (xxxxxxx) è residente nel suddetto Comune con ultima residenza in Via S. Antonio n. 27 dal 10/06/2011;

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 02/07/2024 mediante consegna a mani della figlia al medesimo indirizzo.

*(cfr. all.to n. 15 – Certificati di residenza storici Comune di Casapesenna)*

**Dall'Estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio**, Ufficio dello Stato civile del Comune di Casapesenna, si evince che:

- in data 01/06/1991 i sigg. xxxxxxxx e xxxxxxxx hanno contratto matrimonio, scegliendo il regime di comunione dei beni.

*(cfr. all.to n. 16 – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio)*

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto la sottoscritta rassegna la presente relazione costituita da n. 56 pagine dattiloscritte e da n. 16 allegati e resta disponibile per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare. Si rappresenta che non avendo avuto alcun riscontro dall'ufficio tecnico del Comune di Casapesenna, non è stato possibile reperire il titolo edilizio del bene staggito e di conseguenza verificare eventuali difformità urbanistiche esistenti al momento della presente stima.

Caserta, 7 Marzo 2025

L'ESPERTO STIMATORE  
architetto xxxxxxxx xxxxxxxx

ARCHITETTO XXXXXXXX XXXXXX

xxxxx XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXXX @archiworldpec.it

**INDICE ALLEGATI:**

**ALLEGATO N. 1a** – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., elaborato planimetrico e planimetrie catastali – Comune di San Marcellino Fig. 1 p.lla 5379 subb. 25 – 37;

**ALLEGATO N. 1b** – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., e planimetrie catastali – Comune di Casapesenna Fig. 6 p.lla 5517;

**ALLEGATO N. 2a** – Documentazione fotografica – LOTTO DI VENDITA n.1

**ALLEGATO N. 2b** – Documentazione fotografica – LOTTO DI VENDITA n.2

**ALLEGATO N. 3a** – Planimetria dello stato dei luoghi– LOTTO DI VENDITA n.1

**ALLEGATO N. 3b** – Planimetria dello stato dei luoghi– LOTTO DI VENDITA n.2

**ALLEGATO N. 4a** – Visura storica per immobile catasto fabbricati e Mappa originaria all’impianto del catasto terreni – Comune di San Marcellino Fig. 1 p.lla 5379 subb. 25 – 37;

**ALLEGATO N. 4b** – Visura storica per immobile catasto fabbricati e Mappa originaria all’impianto e Revisione del catasto terreni- Comune di Casapesenna Fig. 6 p.lla 5517;

**ALLEGATO N. 5a** – Planimetrie stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali - LOTTO DI VENDITA n.1

**ALLEGATO N. 5b** – Planimetrie stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali - LOTTO DI VENDITA n.2

**ALLEGATO N. 6a** – Atto di compravendita del 25/10/2010 e N.T.

**ALLEGATO N. 6b** – Atto di compravendita del 20/09/2006 e N.T.

**ALLEGATO N. 6c** – Atto di compravendita del 13/04/2007 e N.T.

**ALLEGATO N. 6d** – Nota di Trascrizione Atto di Donazione del 12/10/2004 e successivo atto di rettifica del 02/03/2005

**ALLEGATO N. 6e** – Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 15/03/1994

**ALLEGATO N. 7** – Atto di compravendita del 16/12/1983

**ALLEGATO N. 8a** – Comunicazione Ufficio Tecnico Comune di San Marcellino

**ALLEGATO N. 8b** – Richiesta e sollecito accesso atti e rilascio certificazione Ufficio Tecnico Comune di Casapesenna

**ALLEGATO N. 8c** – Sovrapposizione Stato di fatto con P.d.C. n. 14/2007

**ALLEGATO N. 8d** – Elaborati P.U.C. reperito dal sito del Comune di Casapesenna

**ALLEGATO N. 9** – Comunicazione Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento

**ALLEGATO N. 10a** – Verbale di primo accesso – Copia del Contratto di locazione

**ALLEGATO N. 10b** – Verbale di primo accesso

**ALLEGATO N. 11** – Certificato storico di residenza occupante immobile Comune di San Marcellino

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
TEL./FAX XXXXXXXX  
XXXXXXX @archiworldpec.it

- ALLEGATO N. 12** – Richiesta e sollecito inviati all'amministratore di Parco "Livia"
- ALLEGATO N. 13a** – Ispezioni Ipotecarie e formalità
- ALLEGATO N. 13b** – Ispezioni Ipotecarie e formalità
- ALLEGATO N. 14a** – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici
- ALLEGATO N. 14b** – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici
- ALLEGATO N. 15** – Certificati di residenza storici Comune di Casapesenna
- ALLEGATO N. 16** – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio

