TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

procedimentoimmobiliare

RGE 54/2025

ruologeneraleesecuzione

OMISSIS OMISSIS

contro

OMISSIS OMISSIS

GiudiceEsecuzione: **dott.ssaLindaCatagna** *CustodeGiudiziario:* **OMISSISOMISSIS** *EspertoStimatore..:* **OMISSISOMISSIS**

INDICE

PREMESSA 2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 2
RISPOSTA AI QUESITI 3
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 3
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO 6
caratteristiche ubicazionali 7
caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive 8
calcolo della superficie commerciale 20
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO 22
identificazione e storia catastale del bene pignorato 23
storia catastale del terreno 28
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 28
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO 30
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO 32
analisi difformità' riscontrate 36
possibile regolarizzazione delle difformità 40
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE 42
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 43
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE 46
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO 46
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 46
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI 47
criterio e procedimento di stima 47
analisi dei valori di mercato 49
calcolo della superficie commerciale 52
stima dei beni 52
adeguamenti alla stima 53
prezzo base d'asta proposto 54
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA 54
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
PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE 56

PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS**, **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS OMISSIS** n. **OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento ***R.G.E. 54/2025 – OMISSIS OMISSIS s.r.l.*** *contro* **OMISSIS,** rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 20.08.2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 10.09.2025, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento, il relativo modulo di controllo con la dicitura *CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – **SI ATTI AL G.E.*** secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. Dai controlli effettuati sulla documentazione depositata in atti era emerso, infatti, il **mancato avviso ex art. 499 al creditore ipotecario iscritto da parte del creditore procedente**.

In data **03.10.2025**, con il Custode Giudiziario **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione al debitore esecutato, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento, siti nel Comune di Valle di Maddaloni (CE), al Corso Umberto I n.34. In tale occasione, presso il bene oggetto di procedimento, si rinveniva la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, madre del debitore esecutato, da lui delegata, che ha consentito l'accesso presso i beni, rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Non potendo accedere all'interno di una parte dei beni, le operazioni peritali sono state rinviate a nuova data. A seguito di nuove comunicazioni, in data **28.10.2025** è stato effettuato un secondo accesso, alla presenza della suddetta sig.ra **OMISSIS**, completando di fatto le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei beni staggiti. Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente *(cfr. Allegato 01)*.

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe e lo Stato

Civile del Comune di Valle di Maddaloni (CE), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto), il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale e ogni altro ufficio e/o ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

*****

RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

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

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

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

Al riguardo:

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

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

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

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

*- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto***

__alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale__: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del __comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali__.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una __sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari__, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di __espropriazione per pubblica utilità__, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla __formazione__ – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di __uno o più lotti per la vendita__, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno __tre confini__ ed i __dati di identificazione catastale__ (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella __formazione dei lotti__, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio. In ogni caso, l'esperto deve precisare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche in virtù delle quali è stata definita la formazione del lotto unico e dei plurimi lotti.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore, oggetto della procedura è il diritto di **piena ed intera proprietà** della *(…) seguente unità immobiliare, compresa ogni sua accensione, comunione, pertinenza e dipendenza nullo escluso o riservato, anche se successivamente introdotto al __foglio 7 particella 290 subalterno 1__ e al __foglio 7 particella 290 subalterno 2__; (…) (…) situati nel Comune di Valle di Maddaloni al corso Umberto I al civico nr.93.94; per uso civile abitazione , categoria A/4, classe 2, e per uso deposito, categoria C/2, classe 3 (…).*

Il diritto reale oggetto di pignoramento corrisponde a quello nella disponibilità del debitore esecutato, derivante dal titolo trascritto in proprio favore. *(cfr. Allegato 05a)*.

DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali *(foglio, particella e subalterno)* indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio analizzato nel successivo *quesito n. 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, l'attuale stato dei luoghi dei beni oggetto di pignoramento presenta alcune differenze/difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute e acquisite presso il pubblico ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e riguardanti l'intera composizione. In particolare, si osserva che, in via generale, le planimetrie catastali riportano esclusivamente le strutture e le porzioni dei beni originari senza le modifiche realizzate in epoche successive rispetto alle dette porzione, non risultando, quindi, rappresentate negli attuali documenti catastali.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale, è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni:

_ *sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)*

_ *estratto di mappa catastale*

_ *ortofoto (estratto da Google Earth®)*

All'esito dell'esame dello stato di fatto dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della loro consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno, anche in considerazione di criteri di economicità, valorizzazione e unità funzionale del compendio, e al fine di preservare l'integrità materiale e funzionale dello stesso, evitando una frammentazione che risulterebbe articolata e potenzialmente penalizzante in sede di vendita forzata, procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

piena ed **intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari ubicate in Valle di Maddaloni, corso Umberto I n.34:

- **abitazione** al piano primo distinta al N.C.E.U. al **foglio 7 particella 290 sub 1** cat. A/4, consistenza 4 vani.
- **deposito** al piano terra distinta al N.C.E.U. al **foglio 7 particella 290 sub 2** cat. C/2, consistenza 80 mq.

*****

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

quesito 2

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*
*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*
*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*
*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*
*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*
*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

Il **lotto unico di vendita** comprende **la piena** ed **intera proprietà** di un fabbricato di epoca remota, composto da un'***abitazione*** al primo piano e da un ***magazzino e locale di deposito*** al piano terra, sito nel Comune di **Valle di Maddaloni (CE)**, all'attuale Corso Umberto I, 34.

caratteristiche ubicazionali

I beni sono ubicati nel centro storico di Valle di Maddaloni, lungo corso Umberto I che ne costituisce l'arteria stradale principale. Il contesto è urbanizzato, con strade asfaltate e dotate di pubblica illuminazione, caratterizzato dalla presenza per lo più di abitazioni, molte delle quali di epoca remota, costituenti il tessuto edilizio storico del paese. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici, per i quali occorre spostarsi verso le aree più a valle, raggiungibili anche a piedi. La sede del Municipio sorge a meno di 500 m. Il fabbricato, come più in generale l'intero Comune, è collegato al territorio circostante mediante la *SP335 ex SS 265 dei Ponti della Valle* e la *SS 265 var Fondo Valle Isclero*, attraverso cui è possibile raggiungere i paesi della provincia di Caserta e di Benevento. A meno di 10 Km sorgono i comuni di Caserta, Maddaloni e Sant'Agata de' Goti.

1. Beni pignorati - Valle di Maddaloni - 2. Maddaloni - 3. Sant'Agata de' Goti - 4. Durazzano
5. Cervino - 6. S. Maria a Vico

_inquadramento territoriale (immagine satellitare Google earth ®)

caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive

I beni fanno parte di un fabbricato di epoca remota inserito nella cortina edilizia storica del paese lungo Corso Umberto I, posto sul fondo del cortile comune di un caseggiato a cui si accede dall'androne prospiciente la strada. Il fabbricato è costituito da un unico volume di due piani fuori terra, oltre al sottotetto, realizzato in muratura portante di tufo e copertura con tetto a due falde e manto di copertura in tegole, a cui è annesso una porzione comprendente il corpo scala. Le facciate esterne appaiono in mediocri condizioni, lasciate con intonaco grezzo.

L'ingresso al fabbricato avviene unicamente dal suddetto corpo scala ad una rampa, che dà accesso anche ad una camera che, sebbene faccia parte dell'abitazione, costituisce un'unità dotata di autonoma identificazione catastale e per questo non rientrante nel compendio pignorato e da escludersi dalla vendita.

_vista aerea (da Google Earth®)

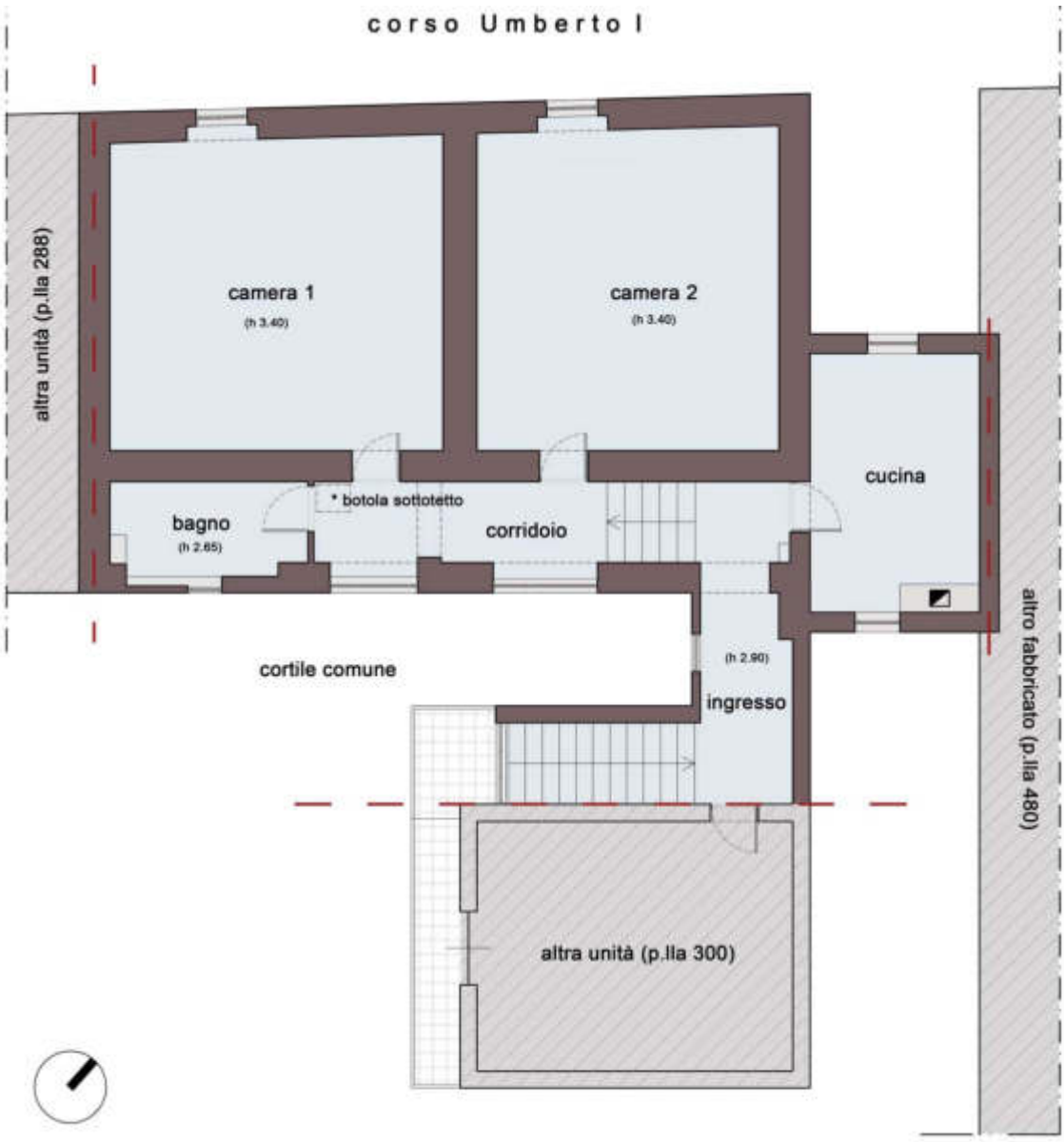
_viste del fabbricato da corso Umberto I

_androne di ingresso al caseggiato

_cortile comune al caseggiato

- ***ABITAZIONE (sub 1)***

L'***abitazione*** è posta al primo piano, raggiungibile dalla scala posta nel cortile comune. Internamente si compone di **ingresso**, **cucina** e, ad un livello sovrapposto, collegato da una rampa di sei gradini, da **corridoio** con **due camere** e **bagno**. Sul soffitto del corridoio è posta la botola di accesso alla soffitta (sottotetto), che riprende, La superficie netta complessiva è di **101 mq circa**, con un'altezza interna netta di **2,90 m** all'ingresso e di **3,40 m** nella porzione sopraelevata *(cfr.* Allegato 12 – grafico 01).



_pianta stato di fatto_PIANO PRIMO

L'immobile si presenta in condizioni mediocri di manutenzione, con finiture datate. La pavimentazione si presenta non omogenea per tutti gli ambienti: nell'ingresso, nel corridoio e nella cucina è realizzata con mattonelle in ceramica quadrate a motivo floreale o geometrico, tipiche degli anni Sessanta/Settanta; in una camera da letto è realizzata con mattonelle in graniglia di marmo nella tonalità nero/grigio, nell'altra, invece, è ancora presente la pavimentazione originaria in cotto. Nel bagno, dotato di lavandino, sanitari e doccia, invece, sono presenti finiture di più recente fattura: per il pavimento sono impiegate mattonelle quadrate effetto marmo di colore amaranto; le stesse mattonelle, nel formato rettangolare, sono impiegate per il rivestimento alle pareti, nello stesso colore amaranto nella parte

inferiore (circa un metro) e nel colore rosato per la parte superiore. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore giallo paglierino. Le porte interne, di semplice fattura, sono in legno con impiallacciatura in essenza, ad anta cieca e del tipo a battente. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, dotati di battenti interni come sistema di oscuramento. L'unità immobiliare è provvista di impianti idrico ed elettrico, da revisionare e adeguare alla normativa vigente, ed è priva di impianto di riscaldamento; per la produzione di acqua calda sanitaria, invece, è presente un boiler elettrico nell'attuale vano bagno. Per l'abitazione **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Come precedentemente evidenziato, dal corpo scala si accede altresì alla camera facente parte della porzione identificata con la particella 300, la quale non rientra nel compendio pignorato e, pertanto, nella procedura di vendita. Si rende pertanto necessario separare tale porzione dall'unità sottoposta a pignoramento, con particolare riguardo agli impianti e alle relative utenze.

Tutto quanto sopra descritto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni rilevate, è stato documentato mediante un rilievo fotografico dettagliato di seguito riportato, che consente appunto di comprovare visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate del bene *de quo.* Si chiarisce, comunque, che si fa altresì riferimento integrale al rilievo fotografico allegato per qualsiasi eventuale dimenticanza o ulteriore dettaglio che potrebbe non essere stato esplicitato nel corpo del presente documento, nonché agli accessi di visita che il futuro offerente avrà modo di effettuare, i quali consentiranno una verifica diretta e completa dello stato dei beni *(cfr. Allegato 13)*:

_viste dal cortile del fabbricato

_corpo scala

_ingresso

_cucina

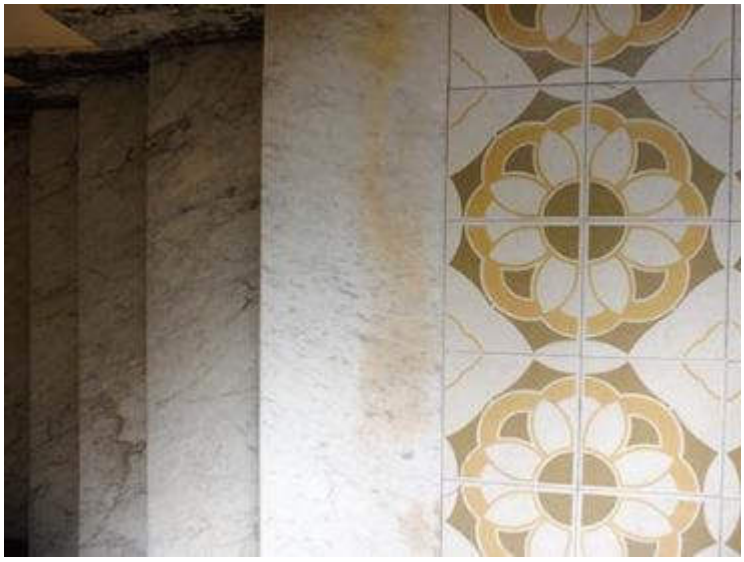
_cucina e affaccio su strada

_corridoio e botola per il soffitto

_camera 2

_camera 1

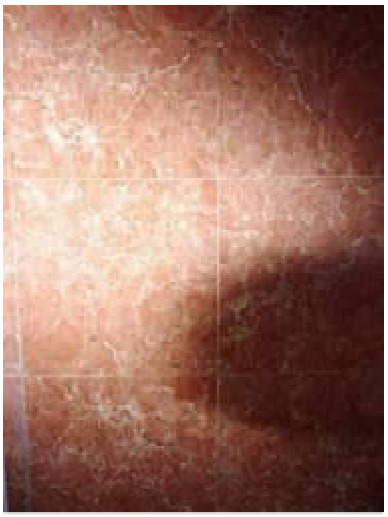
_bagno



_dettaglio pavimentazioni

_dettagli cucina

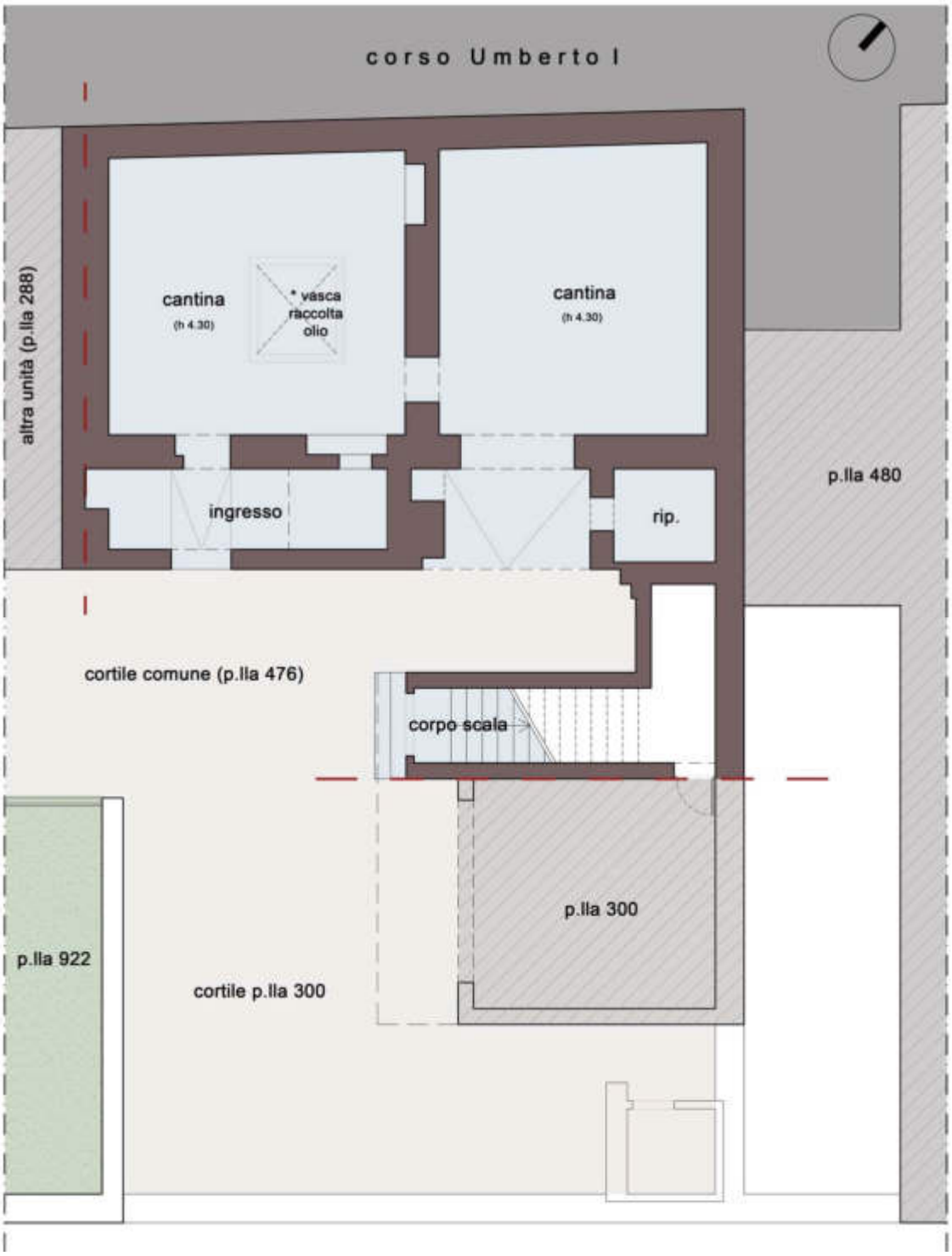
_dettagli infissi



_dettagli bagno

- ***MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO (sub 2)***

Il ***magazzino e locale di deposito*** è posto al piano terra, sebbene ribassato, e quindi in parte interrato, rispetto al cortile interno. Si compone di due locali principali, caratterizzati da soffitti con volta a schifo, comunicanti tra loro ed entrambi accessibili direttamente dal cortile. Gli interni dei locali risaltano i caratteri remoti del fabbricato, anticamente destinati alla lavorazione delle olive, tant'è che sono ancora presenti un molino e un grande torchio, alquanto remoti, con la vasca di raccolta dell'olio prodotto. La superficie netta complessiva è di **80 mq circa**, con un'altezza interna netta di circa **4,30 m** *(cfr. Allegato 12 – grafico 02)*. Internamente i locali, privi di finiture e di impianti, sono apparsi in mediocri condizioni di manutenzione.



_pianta stato di fatto_PIANO TERRA

Dal rilievo fotografico effettuato, di seguito dettagliatamente riportato, risulta possibile verificare in maniera diretta le condizioni effettive e le caratteristiche specifiche del deposito, e così come rilevate al momento dell'accesso *(cfr. Allegato 13)*:

_accessi dal cortile

_vista interna della cantina

_interno della cantina e torchio

_interno della cantina, passaggio tra i due locali

_interno della cantina e molino

calcolo della superficie commerciale

Ai fini della stima del più probabile valore dell'immobile *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138[1], il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare[2], viene computata come la somma:

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

criteri di misurazione delle superfici

- *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.

- pertinenze esclusive di ornamento:
  - per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
  - per i giardini o le aree a verde di uso esclusivo, la superficie si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

[1] *D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.*

[2] *Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.*

- pertinenze esclusive accessorie di servizio:

  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 mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

superfici omogeneizzate

Alla superficie dei locali principali, e determinati nel modo suddetto, occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive.

Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento:

Superficie scoperta e di ornamento e dei locali a servizio

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile *(parchi, giardini e similari)* è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per balconi, terrazzi e similari:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
  - al 30%, fino a 25 m^2.;
  - al 10%, per la quota eccedente i 25 m^2.;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
  - al 15%, fino a 25 m^2.;
  - al 5%, per la quota eccedente i 25 m^2.;

b. Pertinenze esclusive accessorie *(cantine, soffitte e assimilabili)*:

- al 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- al 25% della superficie, qualora non comunicanti;

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

Il calcolo della superfice commerciale del bene staggito è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
ambiente	*S netta*		*Coeff*	S_{comm}	
ABITAZIONE - sub. 1					
ingresso	6,75	mq	1	6,75	mq
corridoio	12,05	mq	1	12,05	mq
cucina	13,80	mq	1	13,80	mq
camera 1	32,55	mq	1	32,55	mq
camera 2	30,33	mq	1	30,33	mq
bagno	5,70	mq	1	5,70	mq
superficie netta interna	**101,18**	**mq**		101,18	mq
corpo scala	6,2	mq	1	6,20	mq
muratura interna	12,34	mq	1	12,34	mq
muratura esterna	20,13	mq	1	20,13	mq
TOTALE - A				**139,85**	**mq**
DEPOSITO - sub. 2					
cantina 1	30,75	mq	1	30,75	mq
cantina 2	28,60	mq	1	28,60	mq
ripostiglio	7,52	mq	1	7,52	mq
disimpegni	14,05	mq	1	14,05	mq
superficie netta interna	**80,92**	**mq**		80,92	mq
muratura interna	6,31	mq	1	6,31	mq
muratura esterna	25,12	mq	1	25,12	mq
TOTALE - B				**112,35**	**mq**
omogeneizzazione			0,5		
TOTALE (omogeneizzato) - B				**56,18**	**mq**
TOTALE (A + B)				**196,03**	**mq**
TOTALE ARROTONDATO				**196**	**mq**

*****

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

quesito 3

*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.*

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative ai beni staggiti con la planimetria correlata, nonché la visura storica per immobile relativa al terreno su cui l'intero complesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale *(cfr. Allegati 02 e 03)*.

identificazione e storia catastale del bene pignorato

I beni *de quo* sono attualmente identificati nel N.C.E.U. del Comune di Valle di Maddaloni (CE) con i seguenti dati *(cfr. Allegati 02)*:

- ***abitazione di tipo popolare***

*Foglio **7**, Particella **290**, Subalterno **1** Categoria **A/4**, consistenza **4 vani***

*Indirizzo: **CORSO UMBERTO I n. 93-94-95 Piano T - 1***

Confinante: a ***nord*** con corso Umberto I, a ***sud*** con cortile comune e unità p.lla 300, a **est** con p.lla 480 e a **ovest** con unità p.lla 288

- ***magazzino e locale di deposito***

*Foglio **7**, Particella **290**, Subalterno **2**, Categoria **C/2**, consistenza **80 mq***

*Indirizzo: **CORSO UMBERTO I n. 94 Piano T***

Confinante: a ***nord*** con corso Umberto I, a ***sud*** con cortile comune, a **est** con p.lla 480 e a **ovest** con unità p.lla 288

entrambi in ditta al sig.:

OMISSIS OMISSIS (**OMISSIS**, **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS**)

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

I suddetti identificativi essenziali *(foglio, particella e subalterno)* **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore del debitore esecutato** *(cfr. Allegati 05a)*.

Dopo la trascrizione del pignoramento **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno).*

Le unità risultano così distinte a partire dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e, in precedenza, dall'impianto originario del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.). Si rileva, tuttavia, che all'atto della redazione dell'impianto originario, coincidente con la presentazione della planimetria catastale in data 18.10.1939, rimasta invariata fino ad oggi, il *sub. 1* includeva anche i locali ubicati al piano terra, successivamente distinti nel *sub. 2*. La relativa planimetria catastale del *sub. 2* è stata formalmente presentata solo nell'anno 1999.

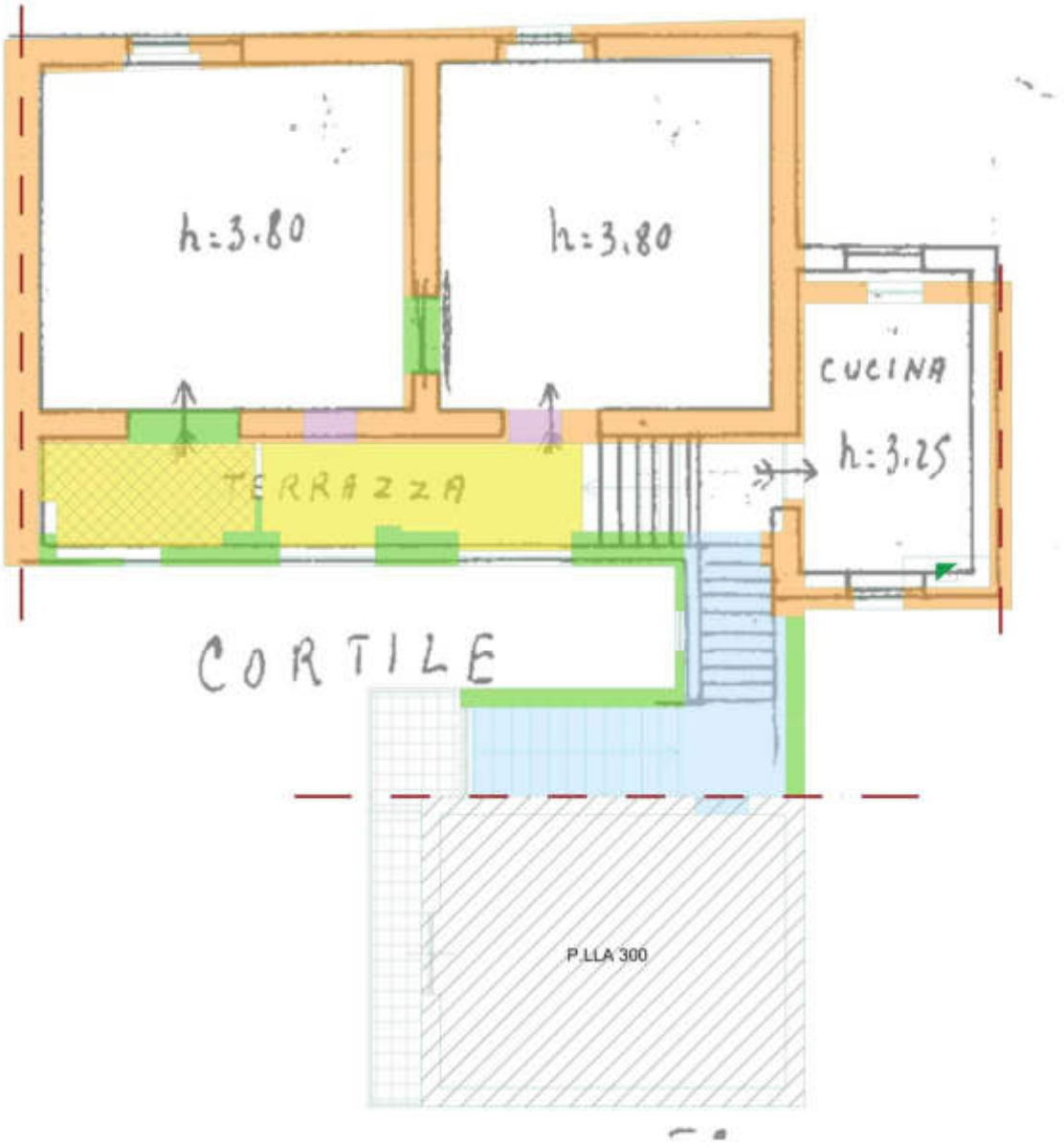
Si segnala inoltre che, relativamente ai numeri civici indicati in visura e per entrambi i beni, risultano ancora indicati i precedenti numeri civici, attualmente sostituiti dal numero civico unico n. 34.

ANALISI CATASTALE

Per l'*abitazione (sub 1)*, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, sono emerse alcune differenza/difformità. **Al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica** dell'elaborato rinvenuto**,** riconducibile esclusivamente alle approssimazioni o semplificazioni grafiche tipiche della rappresentazione planimetrica catastale, si rileva *(cfr. Allegato 12 - grafico 03)*:

- *la chiusura del terrazzo con creazione del corridoio e la realizzazione del bagno;*
- *la modifica delle aperture interne;*
- *la realizzazione del nuovo corpo scala;*
- *la diversa altezza interna rilevata (3,40 ml rilevati a fronte dei 3,80 ml indicati nei vani principali e 2,65 ml. nel nuovo bagno);*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



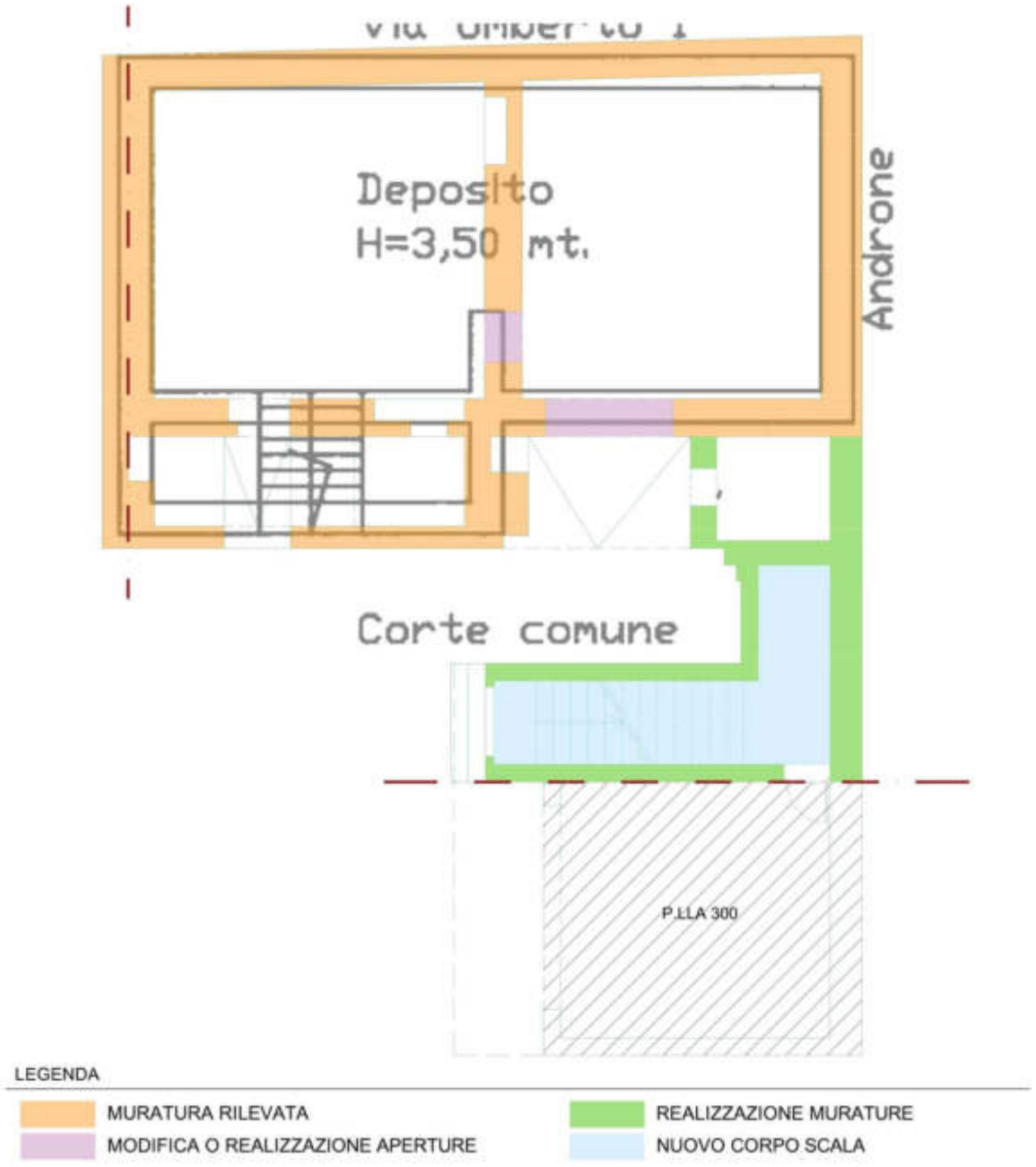
LEGENDA

MURATURA RILEVATA	CHIUSURA TERRAZZA
MODIFICA O REALIZZAZIONE VANO PORTA	MODIFICA CORPO SCALA
REALIZZAZIONE MURATURE	REALIZZAZIONE BAGNO

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale (sub 1)

Per il *magazzino e locale di deposito (sub. 2)* al piano terra, invece, lo stato di fatto presenta delle differenze rispetto all'attuale planimetria catastale riguardanti *(cfr. Allegato 12 - grafico 04)*:

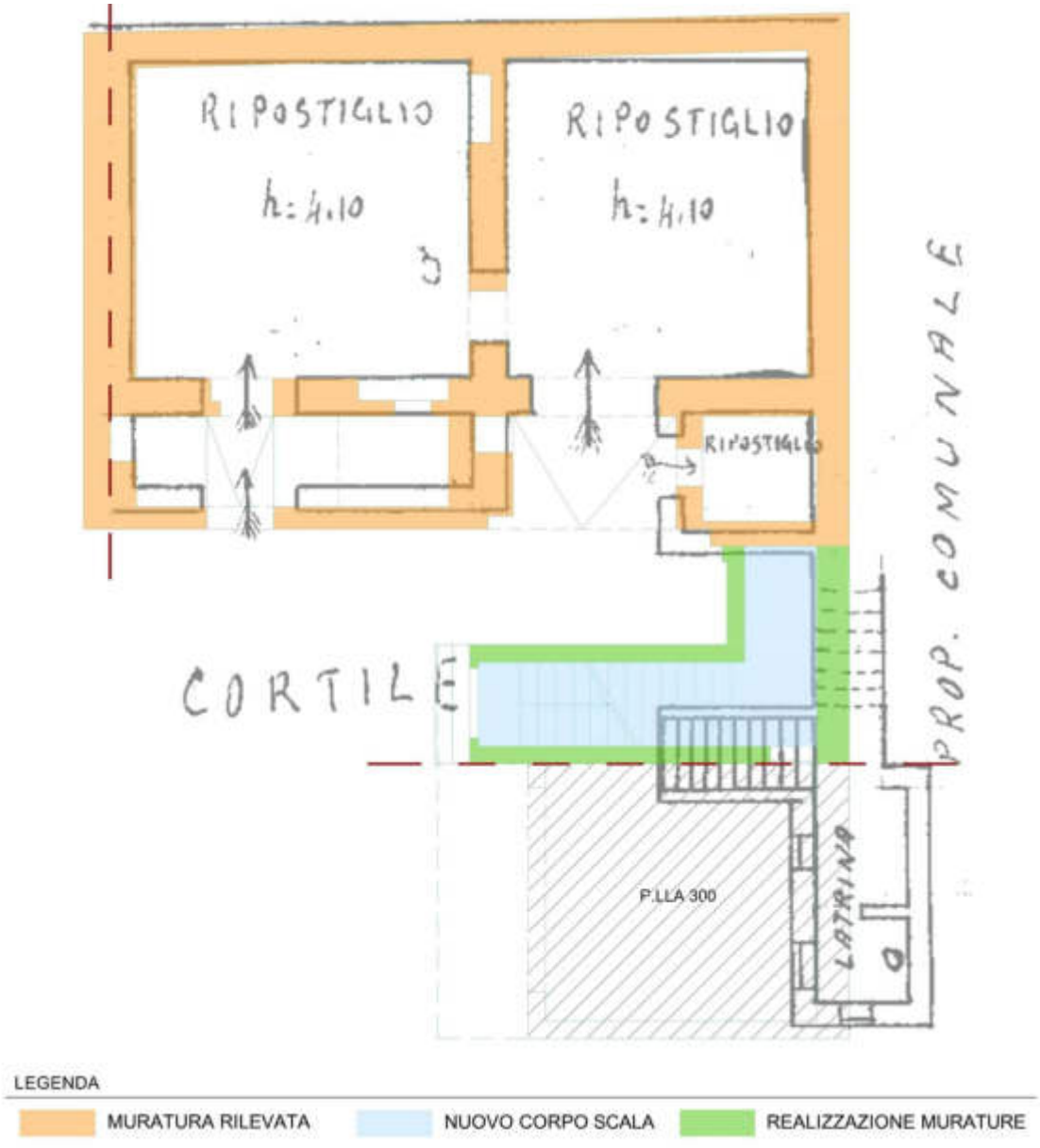
- *la modifica delle aperture interne/esterne;*
- *la diversa conformazione della muratura interna;*
- *la diversa altezza interna rilevata;*



_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale ATTUALE (DEPOSITO)

Le suddette differenze risultano principalmente imputabili alla rappresentazione grafica di carattere sommario presente nella planimetria catastale rinvenuta. Si evidenzia, infatti, che, se confrontato (lo stato di fatto rilevato) con la planimetria di

impianto risalente al 1939, di seguito riportato, la consistenza del bene appare sostanzialmente conforme a quanto rilevato *(cfr. Allegato 12 - grafico 04):*



_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale 1939

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario procedere con l'**aggiornamento delle planimetrie catastali** e quello **toponomastico**, mediante presentazione di apposita procedura **Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati)** e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato planimetrico aggiornato da parte di un tecnico abilitato. Il **costo complessivo stimato** per l'espletamento di quanto sopra è indicativamente pari a **mille euro (€ 1.000,00)**, comprensivo, altresì, dell'onorario professionale del tecnico incaricato per i rilievi, la redazione e la presentazione della

pratica, nonché per il **versamento dei tributi speciali catastali** previsti. Si precisa che l'importo sopra indicato è da considerarsi **puramente orientativo**, in quanto soggetto a variazioni in funzione delle specifiche condizioni operative, della complessità dell'intervento tecnico e della libera determinazione del compenso da parte del professionista incaricato.

storia catastale del terreno

L'area su cui sorge il fabbricato è distinta al Catasto Terreni del Comune di Valle di Maddaloni al ***foglio 7 Particella* 290**, *superficie* **132 mq** *qualità* **ente urbano.** L'area è così distinta dall'impianto meccanografico del 26.03.1985 e ancora prima dall'impianto originario. Come evidente dalla mappa catastale storica, su cui è riportata la levata del 1898, l'area risulta già definita con la presenza del fabbricato, a dimostrazione delle origini più che remote di quest'ultimo *(cfr. Allegato 03)*:

_mappa catastale impianto (levata 1898 – riprod. 1971)

*****

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

quesito 4

*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.

L O T T O U N I C O D I V E N D I T A

piena ed **intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un fabbricato di epoca remota ubicato in Valle di Maddaloni, corso Umberto I n.34:

- **abitazione di tipo popolare** al primo piano con accesso dal corpo scala dal cortile comune e composto da ingresso, corridoio, cucina, due camere e bagno, oltre alla soffitta (sottotetto); è distinto al N.C.E.U. al **foglio 7 particella 290 sub 1** cat. A/4, consistenza 4 vani**.** Confina a ***nord*** con corso Umberto I, a ***sud*** con cortile comune e unità p.lla 300, a **est** con p.lla 480 e a **ovest** con unità p.lla 288;
- **magazzino e locale di deposito** al piano terra, composto da due locali con relativi spazi antistanti, ripostiglio; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 7 particella 290 sub 2** cat. C/2, consistenza 80 mq. Confina a ***nord*** con corso Umberto I, a ***sud*** con cortile comune, a **est** con p.lla 480 e a **ovest** con unità p.lla 288.

(…) con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive (…)

Dal corpo scala si accede ad un ulteriore ambiente, annesso all'abitazione principale e facente parte di un'unità immobiliare distinta e identificata con la particella n. 300, il quale però è espressamente escluso dalla presente vendita.

Lo stato di fatto dell'*abitazione (sub 1)* presenta alcune differenze/difformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta, riguardanti la composizione interna e consistenti nella chiusura della terrazza, la conseguente creazione del corridoio e del bagno, la modifica delle aperture interne e la diversa altezza interna rilevata, mentre il ***magazzino e locale di deposito (sub 2)* presenta alcune differenze/difformità dall'attuale planimetria catastale** riguardanti la conformazione delle murature interne, la modifica delle aperture interne/esterne e la diversa altezza interna rilevata.

Il fabbricato comprendente le due unità **è di epoca remota risalente almeno alla fine dell'Ottocento**. Successivamente è stato oggetto di modifica per la realizzazione del nuovo corpo scala in virtù di **Licenza Edilizia n.24** del **10.02.1972**. Rispetto al fabbricato originario, oltre al suddetto corpo scala, sono state effettuate opere interne senza autorizzazione edilizia consistenti nella chiusura del ballatoio esterno, la realizzazione del bagno e la modifica delle aperture.

Manca il certificato di abitabilità/agibilità. L'unità abitativa **non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.**

PREZZO BASE € 42.000,00 (quarantaduemila)

*****

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

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

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.
*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.
Ipotesi particolari:
*1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.*
*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
*2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo.***
*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*
*3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.***
*Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*
*4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.*

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

*5) **Situazioni di comproprietà.***

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

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

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare *(cfr. Allegato 04)*, incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi *(cfr. Allegato 05),* individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso nel tempo, a partire dalla trascrizione del pignoramento, si riportano i seguenti passaggi di proprietà. Al sig. **OMISSIS OMISSIS**, debitore, i beni sono pervenuti in virtù di:

1. **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** atto giudiziario del Tribunale di S. Maria C.V. del **19.07.2021** rep. n. 863/2021, trascritto il **02.09.2021** ai n.ri 34003/25191, *contro* **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS**, **OMISSIS**), e con cui **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS**, **OMISSIS**), esecutato, ha acquistato la **piena** ed **intera proprietà** delle unità immobiliari site in Valle di Maddaloni (CE), al corso Umberto I, consistenti nell'abitazione al primo piano, distinta al N.C.E.U. al **foglio 7 part. 290 sub 1**, cat. A/4, vani 4, e nella cantina al piano interrato, distinta al N.C.E.U. al **foglio 7 part. 290 sub 2**, cat. C/2, 80 mq (…) *(cfr. Allegato 05a)*.

si evidenzia che nel decreto di trasferimento la descrizione relativa ai beni oggetto di trasferimento include, per *(…) il secondo corpo di fabbrica - posto a destra della scala d'ingresso (…)*, anche la porzione immobiliare costituita *(…) da: a) area coperta destinata a garage/deposito al piano terra; b) una sola camera al primo piano (che funge da soggiorno dell'appartamento). (…)*. Tuttavia, tali porzioni, sebbene in connessione funzionale con l'abitazione oggetto del procedimento, **risultano in realtà edificate su un diverso lotto di terreno, identificato con la particella 300**, già riconosciuta come tale dall'impianto meccanografico del 26 marzo 1985. Ne consegue che la descrizione contenuta nel decreto di trasferimento risulta imprecisa; trattandosi, infatti, di un'unità immobiliare dotata di autonoma identificazione catastale, la

porzione in oggetto non rientra nel compendio pignorato e resta pertanto esclusa dalla presente vendita.

al sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, la vecchia consistenza dei beni è pervenuta in virtù di:

2. ATTO DI DONAZIONE per notar **OMISSIS OMISSIS** del 09.05.1985 rep. n. 25274, trascritto il **25.05.1985** ai nn. 10657/9538, con cui **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS**, **OMISSIS**) ha ricevuto in donazione da **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS**, **OMISSIS**), la **piena** ed **intera proprietà** *del vecchio fabbricato (…) posto in Valle di Maddaloni alla via Umberto I n.34, composto da due vani terranei con sovrastanti altri due vani e piccola cucina attigua, scalinata di accesso nonché due piccolissimi spiazzi, il primo di circa passi uno e mezzo situato dinanzi ai detti vani terranei e il secondo di circa passi uno situato di fronte all'androne del portone del fabbricato; il tutto confinante con la detta via Umberto I, con proprietà* **OMISSIS**, *viella comunale e proprietà* **OMISSIS**; *riportato nel N.C.E.U. alla partita 244, foglio7, particelle 290/1, PT e P1, categoria A/4, vani 4 e 290/2, P.T., erroneamente con categoria D/1. (…) I beni di cui sopra vengono trasferiti al donatario in piena proprietà ad eccezione dei vani terranei nonché di un vano al piano superiore dei quali viene trasferita al donatario solo la nuda proprietà in quanto gli stessi sono gravati dal diritto di abitazione in favore della signora* **OMISSIS OMISSIS** *nata il 1 agosto 1903. La donazione segue altresì ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva, nulla escluso ed eccettuato (cfr. Allegato 05b)*;

con il decesso della signora **OMISSIS OMISSIS** avvenuto il 22.03.1997 vi è stato il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

*****

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

quesito 6

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

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

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

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

*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.*
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).*
*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*
*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.*
*Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.*
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
*- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*
- nel caso di riscontrate difformità:

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

*In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:*
in primo luogo**, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. doppia conformità)** e gli eventuali costi della stessa **per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità;** verificherà, poi, la possibilità ai sensi del nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 1 del D.L. 69/2024 c. d. Decreto Salva casa), di sanatoria delle difformità parziali e variazioni essenziali **(doppia conformità "semplificata").
***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:*
  - ***artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
  - ***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);*
  - ***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..

Dalle indagini compiute presso l'U.T.C. di Valle di Maddaloni, a seguito di richiesta prot. n.754 del 26.01.26 e successivo riscontro prot. 2895 del 09.04.2025 *(cfr. Allegato 06a)*, risulta che il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è di epoca più che remota, inserito nel tessuto edilizio del centro storico del paese. Le caratteristiche edilizie, strutturali e compositive, nonché la documentazione disponibile, in particolar modo quella catastale, dimostrano che il fabbricato risale sicuramente alla prima metà del Novecento. La mappa catastale d'impianto, infatti, risalente alla levata del 1898, riporta la sagoma del fabbricato ed in generale l'attuale configurazione del caseggiato in cui è inserito. Più in particolare, la planimetria catastale d'impianto, presentata nel 1939 e da allora mai aggiornata, rende evidente che il bene era così configurato già prima del 1942, ovvero prima dell'entrata in vigore della L. 1150 che introduceva l'obbligo del titolo autorizzativo, il che giustifica l'assenza di licenze per la porzione originaria. Per successivi interventi, invece, dalle ricerche effettuate è stata rinvenuta la **Licenza Edilizia n.27** del **10.02.1972,** rilasciata a **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS**, **OMISSIS**), relativa all' *(…) Ammodernamento di un fabbricato risanamento igienico (…) (cfr. Allegato 6b)*. Il titolo ha riguardato più precisamente la realizzazione del nuovo corpo scala, in luogo della vecchia rampa aperta, e di una porzione di fabbricato composta da un vano al primo piano e dal sottostante garage al piano terra. Quest'ultima porzione, però, sebbene facente parte dell'abitazione pignorata, costituendone appunto un ampliamento, è distinta in maniera autonoma con la particella 300, per cui, come già detto in precedenza, non rientra nel compendio pignorato.

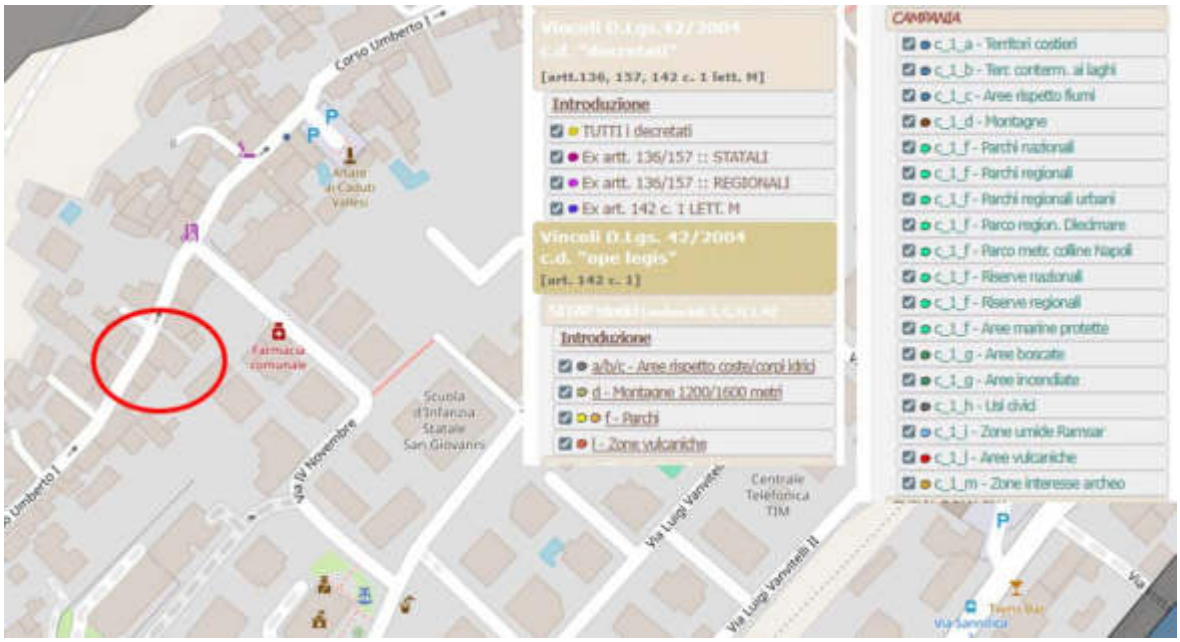
Dalle stesse ricerche, inoltre, **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **anche in sanatoria, né relative domande**. L'U.T.C., infine, **non ha dato riscontro dell'esistenza di nessun tipo di provvedimento** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc…) emesso nei confronti del fabbricato e/o dei beni.

Dalla documentazione urbanistica si rileva che il fabbricato *(cfr. Allegato 6c)*:

- ricade in **zona B2 – *residenziale di riattamento*** del vigente P.d.F. (*Programma di Fabbricazione*), approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 701 del 24 giugno 1974;
- ricade in **zona A2 – centro storico / *centro abitato*** del P.U.C. (*Piano Urbanistico Comunale*), adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 64 del 13 settembre 2022, disciplinata in particolare dall'art. 36 delle N.T.A.;

Come da attestazione della *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento* del 01.09.2025 prot. n.20079-P *(cfr. Allegato 6d)*, i beni **non risultano** sottoposti alle disposizioni del D.gs. 42/2004 parte II e, per i vincoli di cui alla parte III del decreto, **non rientrano** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

Quanto sopra trova conferma dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni, nonché dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP[3]) del Ministero della Cultura* dal



[3] *Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.*

quale si evince[4] che i beni oggetto di procedimento non risultano sottoposti ai vincoli del D. Lgs n.42[5] del 22 gennaio 2004 c.d. *"decretati"* (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. *"ope legis"* (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M).

Relativamente, invece, a tutte le ulteriori informazioni e la documentazione richieste all'Ente comunale mediante l'apposita istanza di accesso agli atti, presentata in data 26.01.2026, prot. n. 754 *(cfr. Allegato 06a)*, nonché in relazione al successivo accesso effettuato presso l'Ufficio competente in data 20.02.2026 *(cfr. Allegato 06a)* e ai conseguenti solleciti per le vie brevi, lo scrivente rileva che, ad oggi, non è stata fornita alcuna integrazione dell'attestazione/certificazione già inoltrata *(cfr. Allegato 06a)*, la quale risulta pertanto incompleta, né è pervenuta alcuna comunicazione scritta, formale o informale, che giustifichi il mancato adempimento da parte dell'Ufficio. Considerato che tale situazione permane senza alcun qualsivoglia riscontro da parte dell'Ente, e che detta inerzia determina un concreto pregiudizio alla possibilità di esercitare pienamente i diritti connessi alla presente procedura esecutiva, lo scrivente si vede pertanto costretto a rimettersi all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione. A tal fine, si richiede l'adozione dei provvedimenti necessari e previsti dall'art. 213 c.p.c., disponendo, ove ritenuto opportuno dalla medesima S.V. Ill.ma, la consegna immediata della documentazione richiesta dagli organi competenti o, in alternativa, l'adozione di tutte le misure idonee a garantire l'adempimento dell'Ufficio, nel pieno rispetto dei termini e delle modalità stabiliti dalla normativa vigente.

analisi difformità' riscontrate

Come detto il fabbricato, per la porzione originaria, è privo di licenza in quanto risalente ad epoca in cui non era obbligatorio il titolo edilizio. La L.E. n.27/1972, invece, riguarda unicamente il corpo scala. In tale circostanza, quindi, per la porzione originaria del fabbricato l'analisi della regolarità urbanistica e

[4] In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

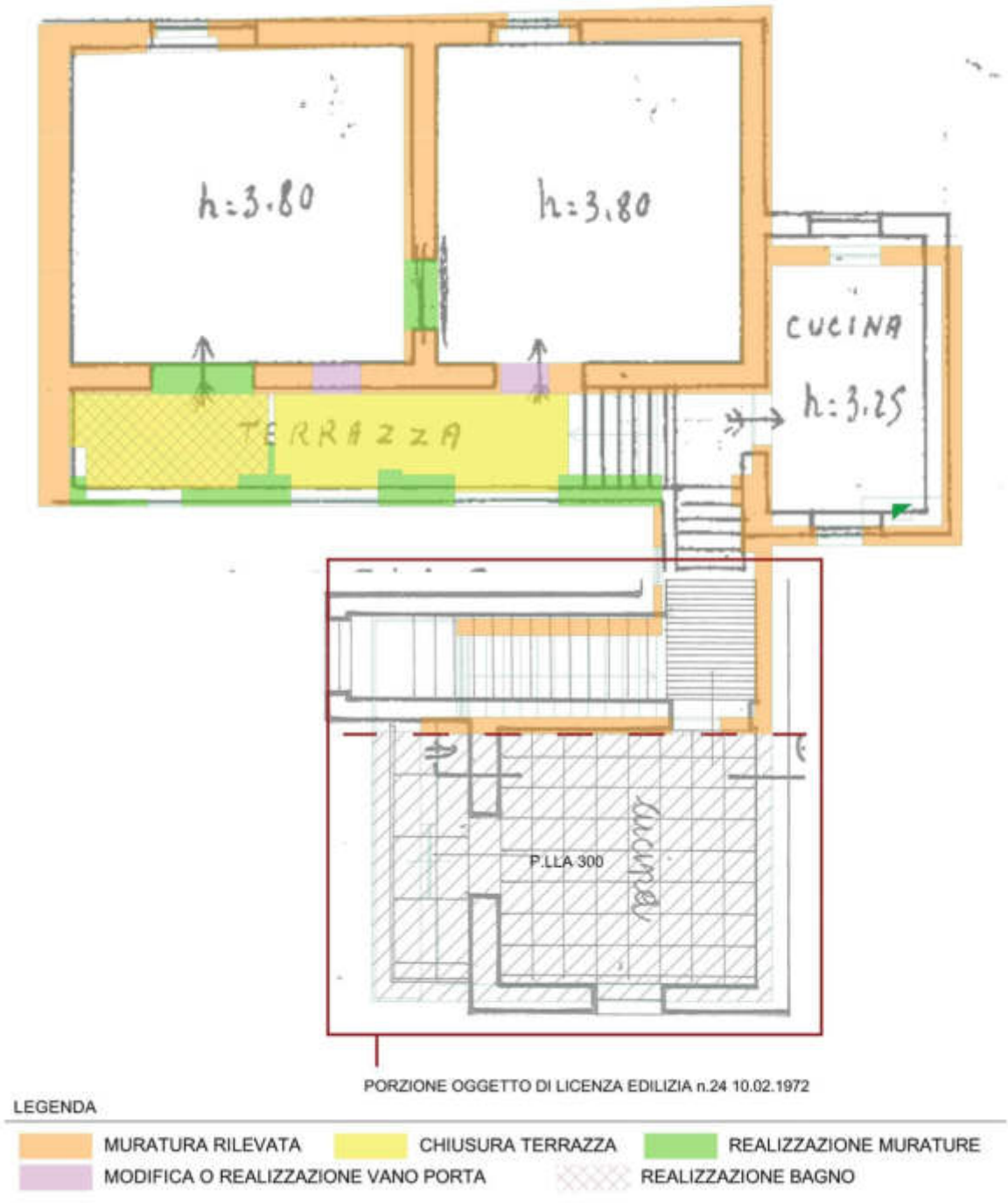
[5] Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

l'individuazione di eventuali difformità viene effettuata ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.9-bis "*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili",* comma 1-bis (*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio,* ***lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti****, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali ti-toli successivi che hanno abilitato interventi parziali*). A tal riguardo, quindi, assume rilievo la planimetria catastale d'impianto risalente al 1939, rispetto alla quale confrontare lo stato di fatto. Per la successiva realizzazione del corpo scala, invece, si considera la L.E. n.27/72, sui cui grafici non è stato riportato lo stato esistente del fabbricato.

Confrontando lo stato di fatto con i suddetti grafici si può appurare la conformità del fabbricato per quanto riguarda la sagoma generale. Dalla sovrapposizione della pianta di rilievo con la planimetria catastale (di impianto), al di là di quelle attribuibili alla restituzione grafica, sono comunque rilevabili le seguenti differenze *(cfr. Allegato 12 - grafico 05)*:

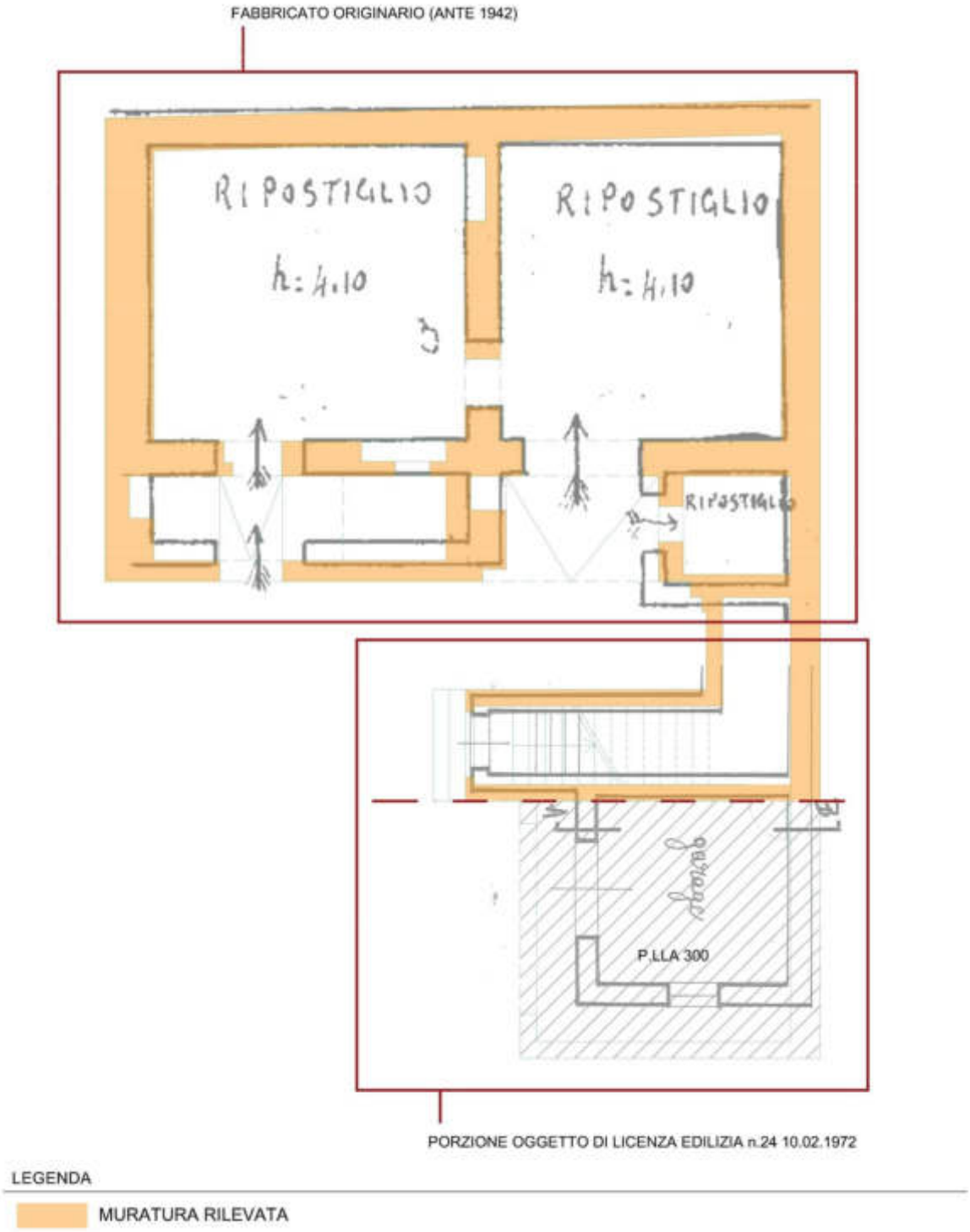
- *la chiusura del terrazzo con creazione del corridoio e la realizzazione del bagno;*
- *la modifica delle aperture interne/esterne;*
- *la diversa altezza interna rilevata;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



_sovrapposizione stato di fatto rilevato con planimetria catastale 1939 e pianta di progetto L.E. n.27-1972

Riguardo il piano terra, invece, corrispondente al sub 2, in origine unito al sub 1, non vi sono difformità “sostanziali” rispetto alla planimetria d’impianto, ma unicamente lo scostamento dell’altezza interna, come evidente dalla sovrapposizione con la pianta dello stato di fatto e di seguito riportata *(cfr. Allegato 12 - grafico 6)*:



_sovrapposizione stato di fatto rilevato con planimetria catastale 1939 e pianta di progetto L.E. n.27-1972

possibile regolarizzazione delle difformità

Le difformità rilevate hanno riguardato la composizione interna, interessando la struttura con la modifica delle aperture interne e con incrementi di volume determinati dalla chiusura del ballatoio e la conseguente realizzazione del bagno. Vista la natura e le caratteristiche delle opere realizzate, si ritiene che tali difformità risalgano con molta probabilità agli anni Settanta. A parere dello scrivente, per la regolarizzazione delle difformità rilevate occorre procedere con l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 [6] del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 [7], ovvero verificandone la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione delle opere e a quello della presentazione della domanda *(In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda)*. Qualora sia verificata la doppia conformità è previsto il rilascio del titolo edilizio in sanatoria e, così come disposto dal comma 2 dello stesso articolo, il rilascio è subordinato al pagamento a titolo di oblazione *(…) del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. (…)* e degli oneri/diritti all'ente comunale. All'esito del deposito di tutta la documentazione richiesta e necessaria *(es. autorizzazione sismica in sanatoria, parere della soprintendenza archeologica, ecc.)* la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il quale, così come disposto dal comma 3 dello stesso articolo, *(…) si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. (…)*.

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione,** occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24[8], d.P.R. 6

[6] *art.36-bis (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali;*
[7] *D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;*
[8] *art.24 (L) Agibilità;*

giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo *(…) a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (…)*, oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Qualora non fosse possibile la regolarizzazione delle difformità, i beni diventano assoggettabili ad eventuali provvedimenti di demolizione - ripristino previsti dal D.P.R. 380/2001, all'art.31[9] e art. 34[10]. In tal caso, quindi, occorre prevedere anche il ripristino dello stato dei luoghi antecedente all'esecuzione degli interventi *(c.d. status quo ante)*, mediante l'esecuzione di tutte le attività necessarie, comprese quelle eventualmente finalizzate al rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza statica, impiantistica e funzionale. Tali interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa urbanistica ed edilizia applicabile, con l'eventuale coinvolgimento di professionisti abilitati, dove richiesto, al fine di garantire il corretto e conforme ripristino delle condizioni originarie dell'immobile.

[9] *art.31 (L) – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;*
[10] *art.34 (L) – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;*

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e unicamente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno ribadire che, allo stato attuale, non è possibile definire con esattezza l'esito dell'istruttoria amministrativa né quantificare in modo analitico i costi da detrarre. Tali costi risultano infatti variabili in funzione di una molteplicità di fattori, tra cui: le specifiche pratiche urbanistiche e/o edilizie da predisporre e presentare, le richieste economiche avanzate dai singoli professionisti eventualmente coinvolti, eccetera, nonché gli eventuali adempimenti ulteriori richiesti per garantire l'eventuale conformità urbanistico-edilizia dell'unità abitativa. Inoltre, non può escludersi l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale possa rigettare l'istanza presentata di sanatoria, con conseguente adozione di provvedimenti sanzionatori, ordini di ripristino dello stato autorizzato o misure di autotutela. Pertanto, considerate tali incertezze e variabilità, si ritiene metodologicamente più corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo percentuale, da determinarsi in funzione dello stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa *(titolo cambiario del 26.03.2024)* **è successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **i beni staggiti e oggetto di stima non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40[11], comma 6, della legge n. 47[12] del 1985 o dall'art. 46[13], comma 5 del D.P.R. n. 380[14] del 2001** (già art. 17[15], comma 5, della legge n. 47 del 1985).

*****

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

quesito 7

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

[11] *art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;*
[12] *Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;*
[13] *art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;*
[14] *D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;*
[15] *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*
*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

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

***Nel caso di contratto d'affitto di azienda o ramo d'azienda** avente ad oggetto l'immobile pignorato, l'esperto acquisirà il relativo contratto.*

Al momento dell'accesso, i beni oggetto del presente procedimento, pur trovandosi formalmente in possesso del debitore esecutato, risultavano in realtà **non utilizzati e privi di qualsiasi occupazione, essendo di fatto disabitati e non fruibili** *(cfr. Allegati 01 e 10)*.

*****

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

quesito 8

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.*
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) *verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*
d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; nel caso di immobile oggetto di **provvedimento amministrativo di dichiarazione d'interesse culturale (art.13 D.lgs. 40/2004)**, l'esperto verifichi anche la trascrizione del provvedimento nei registri immobiliari ai fini della sussistenza della prelazione dello Stato e degli altri enti pubblici a base territoriale; in tale ipotesi dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 D. lgs 42/2004 ovvero nel caso di vendita forzata, dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del P.D., decorre il termine di sessanta giorni per eventualmente esercitare la prelazione (a cura del Ministero della Cultura o degli enti pubblici territoriali detentori del vincolo), notificando – entro il detto termine – il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto dell'aggiudicazione;*
e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
f) *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) *Domande giudiziali;*
2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; a tale ultimo proposito l'esperto acquisisca il provvedimento con cui viene disposta l'assegnazione ex 337-sexies c.c.;*
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;*
6) *Vincoli di cui alle convenzioni PEEP ed alle convenzioni Bucalossi con indicazione del corrispettivo (ex art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108) in capo all'aggiudicatario per affrancare il bene ed immetterlo successivamente sul mercato nel suo pieno valore;*

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).*

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta –Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare *(cfr. Allegato 04)*, è emerso che sui beni oggetto del presente procedimento risultano trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli *(cfr. Allegato 07):*

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **21.02.2025,** rep. n.1478, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di S. Maria C. V., trascritto il **04.03.2025** ai nn.8339/6569, ***a favore*** della società **OMISSIS OMISSIS SRL** (con sede in **OMISSIS OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS**) e ***contro*** **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS**, **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Valle di Maddaloni (CE) al **foglio 7 particella 290, sub 1** (categoria A/4) e **sub 2** (categoria C/2) *(cfr. Allegato 07a); - PRESENTE PROCEDIMENTO –*

B1. **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 08.02.2024 rep. n.16295/12664, iscritta il **27.02.2024** ai nn. 8137/831, (ipoteca iscritta per 42.000,00 € capitale di 42.000,00 €), a favore di **OMISSIS OMISSIS**

OMISSIS (**OMISSIS**, **OMISSIS**) e contro **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS**, **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Valle di Maddaloni (CE) al **foglio 7 particella 290 sub 1** (categoria A/4) *(cfr. Allegato 07b)*.

Si rileva, inoltre, la presenza di una **difformità scaduta**, consistente nella **trascrizione** del **06.06.2017** nn. 18807/14420, relativa ad un **precedente pignoramento,** nonché nella relativa **annotazione di restrizione dei beni** del **16.03.2022** nn. 9722/1128. Tali formalità riguardano la procedura immobiliare rubricata con il n. 256/2017 che si è conclusa con il decreto di trasferimento del 19.07.2021 rep. n.863/2021, a favore dell'attuale debitore esecutato *(cfr. Allegato 04)*.

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito n. 3*, lo stato di fatto dei beni presenta alcune difformità/differenze dalle rispettive planimetrie catastali, in parte dovute alla restituzione grafica delle stesse. Ferma restando la regolarizzazione urbanistica delle difformità, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché aggiornamento toponomastico, mediante procedura Do.C.Fa.. Il costo stimato per l'espletamento dell'adempimento, comprensivo dell'onorario tecnico e dei tributi catastali dovuti, è pari a mille euro (€ 1.000,00), fatto salvo quanto potrà essere diversamente valutato dall'Ente competente in sede di interlocuzione preliminare e/o all'esito dell'esame della documentazione tecnica che sarà prodotta.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, e al quale ci si rimanda integralmente, l'abitazione pignorata presenta alcune difformità riguardanti la composizione interna, con la chiusura del ballatoio (da cui sono stati ricavati il corridoio ed il bagno), la modifica delle aperture interne/esterne (quindi dei prospetti) e la diversa altezza interna rilavata; mentre per il magazzino e locale di deposito non si riscontrano difformità "sostanziali".

*****

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

quesito 9

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.

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio[16] *(https://dati.agenziademanio.it)*, risulta che i beni *de quo* **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

*****

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

quesito 10

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). **Nel caso in cui il terreno sia gravato da uso civico riconosciuto in favore di soggetti privati,** uso civico non ancora liquidato, l'esperto segnalerà la circostanza, ricordando che per detto uso (lo si ripete: uso civico a favore di privati) non vi è più il regime giuridico di inalienabilità secondo quanto dichiarato dalla Corte Costituzionale (cfr. Sentenza n. 119 del 2023 della Corte Costituzionale). 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.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che **l'area su cui ricadono i beni pignorati non è gravato da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto della Regione Campania *Servizio Agr. Usi Civici* del 14.12.1933 *(cfr. Allegato 08)* si può constatare che la suddetta area non rientra tra quelli soggetti appunto ad usi civici.

*****

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

quesito 11

*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.*

I beni pignorati **non fanno parte di un condominio**.

[16] *Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.*

*****

QUESITO n. 12: **procedere alla valutazione dei beni**

quesito 12

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*
*In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*
*A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, **depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (**ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).***
Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.
IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."
*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.*
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).
*Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:*
*nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*
*nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*
*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

criterio e procedimento di stima

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del ***valore di mercato***, che si definisce *(…) come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che*

l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione[17]*(…)*.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti o per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso.

Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo.

Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), *l'income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (income approach), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato (*o *market approach)* che si svolge attraverso *(…) il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*[18]*(…).*

[17] da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)
[18] da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che *(…) si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*[19] *(…).*

La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*.

Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare[20].

analisi dei valori di mercato

Tanto premesso, le indagini, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per l'immobile oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2025 *(cfr. Allegato 09a)*. I valori indicati dall'O.M.I., per le *abitazioni di tipo economico*, con riferimento allo stato conservativo *normale*, spaziano in un intervallo *(minimo e massimo)* 350 €/mq e 500 €/mq, con un valore medio di **425 €/mq**:

[19] *da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8*
[20] *da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8*

_valori O.M.I. – anno 2025 semestre 2

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- *Immobiliare.it (www.immobiliare.it),* basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **1.003 €/mq,** *con un aumento del 10,22% rispetto a Marzo 2025 (910 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Valle di Maddaloni ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di € 1.021 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 842 al metro quadro (cfr. Allegato 09b);*
- *Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it),* portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 453 €/mq e 745 €/mq, con un valore medio di **599 €/mq** per le *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona (cfr. Allegato 09c).*

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per l'Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione, riferiti a immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la superficie dell'immobile, senza fornire però elementi qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.,), tale servizio rappresenta comunque un indicatore oggettivo e attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate. Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a 500 metri rispetto alla localizzazione dell'immobile oggetto di stima, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio 2023 e dicembre 2025, ultimo mese disponibile al momento della consultazione. Dalla ricerca effettuata sono state rilevate una serie di transazioni, tra cui quelle ritenute più significative, sulla base della compatibilità in termini di categoria catastale, destinazione d'uso e tipologia edilizia, sono elencate nella seguente tabella *(cfr. Allegato 09d)*:

TRANSAZIONI				
DATA	*IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)*	*S.C. (mq)*	*Prezzo dichiarato*	*v.u. (€/mq)*
MAGGIO 2024	**abitazione A4** 64 mq + **deposito C2** 34 mq	81	29.000,00 €	**358 €**
LUGLIO 2024	**Abitazione A4** 97 mq + **Abitazione A4** 97 mq	194	16.650,00 €	**86 €**
OTTOBRE 2024	**Abitazione A4** 39 mq + **Abitazione A4** 32 mq	71	4.500,00 €	**63 €**
MARZO 2025	**Abitazione A2** 120 mq + **Garage C6** 41 mq	140	143.000,00 €	**1.021 €**
AGOSTO 2025	**Abitazione A3** 115 mq	115	32.000,00 €	**278 €**

I prezzi indicati delle transazioni sono esplicativi delle caratteristiche del tessuto edilizio: prezzi estremamente bassi sono da attribuire certamente ad immobili antichi in disuso; prezzi più elevati sono riferiti ad immobili moderni ed in buone condizioni; per abitazioni di tipo economico, ritenibili in condizioni ordinarie, i valori unitari si aggirano mediamente sui 300 €/mq.

Per concludere, al solo fine di acquisire elementi utili alla conoscenza dell'andamento e delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state effettuate indagini dirette sul territorio, integrate dall'analisi e dalla lettura degli annunci di vendita on line e/o pubblicati dalle agenzie immobiliari operanti nella

zona. Tali indagini, condotte a scopo meramente informativo, hanno consentito di rilevare i valori richiesti per unità immobiliari comparabili a quelle oggetto del presente procedimento. Dall'analisi del contesto di ubicazione del bene staggito, si può appurare il tessuto edilizio, caratterizzato soprattutto dai fabbricati di epoca più remota, in alcuni casi disabitati o in condizioni mediocri. In base agli annunci rinvenuti e ai prezzi richiesti tenendo in giusta considerazione che quest'ultimi sono tendenzialmente incrementati per la migliore aspettativa di ricavo dalla compravendita e per compensare il margine di trattativa, i valori unitari corrispondenti sono generalmente compresi in un intervallo di 200÷500 €/mq a seconda dello stato manutentivo. Valori più elevati si possono invece registrare per soluzioni più moderne o comunque in buono stato.

Confrontando le fonti considerate, si può appurare un certo allineamento dei dati forniti, potendo distinguere una diversa valutazione in funzione soprattutto dell'epoca di costruzione e dello stato manutentivo. Incrociando i dati raccolti, alla luce delle indagini condotte e all'andamento del mercato immobiliare, si può considerare per la stima il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **425 €/mq** con riferimento alle *abitazioni di tipo economico* in uno stato manutentivo *normale*, da adeguare con opportuni coefficienti in ragione delle specifiche caratteristiche dei beni staggiti.

calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2,* la superficie commerciale totale del compendio oggetto di vendita forzosa è pari a **196 mq**.

stima dei beni

La valutazione dei beni viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il ***valore unitario medio*** ($V_{u.m.}$) tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, si può quindi considerare un valore unitario medio di **425 €/mq**, da adeguare con i seguenti coefficienti:

K_1 = 1,10 (*ubicazione*): rispetto alla zona OMI il bene è in posizione centrale, ubicato lungo il corso principale del centro storico del paese

K_2 = 0,80 (*stato manutentivo*): l'intero immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, necessitando di un generale intervento di ristrutturazione (ordinario e straordinario) e di adeguamento impiantistico

K_3 = 0,70 (*dotazione di accessori*): l'immobile è sprovvisto di posto auto/garage, in un posto con scarsissima possibilità di parcheggio

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$\mathbf{K_{gl}} = 1{,}10 * 0{,}80 * 0{,}70 = 0{,}616 = \mathbf{0{,}62}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

425,00 €/mq * 0,62 = 263,50 €/mq = **265,00 €/mq**

Pertanto:

$$\mathbf{V_{m\ c.o.}} = (V_{um} * S_{comm}) = (265\ €/mq * 196\ mq) = 51.940{,}00\ € = \mathbf{52.000{,}00\ €}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di vendita, ipotizzati in condizioni ordinarie *($V^{I}_{m.c.o.}$)*, ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **52.000,00 € (cinquantaduemila).**

adeguamenti alla stima

Il valore di mercato precedentemente determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle criticità già evidenziate nei paragrafi precedenti, che riguardano sia aspetti di natura catastale e urbanistica e sia per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e tutto quant'altro rilevato.

Alla luce di tali considerazioni, e quindi ai fini della sola stima del compendio oggetto di procedimento, appare più opportuno valutare lo stato di difformità, mancanze e obblighi vari con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per i costi di ripristino e/o eventuali sanzioni urbanistiche, ecc.; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% (K_{diff} = *0,90)*.

Pertanto, si ha:

$$V_{m\ s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 52.000{,}00\ € \times 0{,}90 = 46.800{,}00\ € = \mathbf{47.000{,}00\ €}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto *($V_{m.s.f.}$)*, al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato a cifra tonda, è pari a **47.000,00 €** (**quarantasettemila**).

prezzo base d'asta proposto

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita[21] che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto[22].

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 47.000{,}00\ € \times 0{,}90 = 42.300{,}00\ € = \mathbf{42.000{,}00\ €}$$

Pertanto **il più probabile valore finale del lotto di vendita è di 42.000,00 € (quarantaduemila).**

*****

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

quesito 13

*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), argomentando adeguatamente le motivazioni di indivisibilità.*
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

[21] *"Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento d i un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.*

[22] *Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.*

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

*****

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

quesito 14

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data di deposito del modulo di controllo e dell'elaborato peritale definitivo, acquisendo e depositando ***certificato di residenza storico*** *rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto stimatore deve comunque rappresentare al GE le eventuali modifiche della residenza risultante dagli atti ed in ogni caso deve verificare che la presunzione semplice derivante dal certificato di residenza sia corroborata dallo stato di fatto dell'abitazione.*
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE ***certificato di stato civile*** *dell'esecutato.*
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire ***certificato di matrimonio per estratto*** *presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì ***certificato della Camera di Commercio****.*

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Valle di Maddaloni (CE) in data 22.08.2025, risulta che il debitore esecutato **è residente** nel detto Comune in viale Europa n.24 **dal 22.07.2020**, così alla data del pignoramento notificato *(cfr. Allegato 10).*

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Valle di Maddaloni (CE) in data 22.08.2025**, risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio** in data **05.09.2020** in regime di separazione dei beni *(cfr. Allegato 11).*

*****

PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE

lotto unico

Abitazione di tipo popolare e magazzino - locale di deposito

Ubicazione:	Valle di Maddaloni (CE) – Corso Umberto I, 34		
Diritto posto in vendita:	Piena ed intera proprietà	Quota	1/1
Dati identificativi catastali:	foglio: **7**, particella: **290** subalterno: **1**, cat. **A/4** piani T e 1 subalterno: **2**, cat. **C/2** piano T		
Valore di stima:	47.000,00 €		
Prezzo base d'asta proposto:	**42.000,00 €**		

*****

Il sottoscritto, nel ringraziare per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione composta da 57 pagine dattiloscritte, corredata dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile e planimetrie dei beni staggiti;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreno;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

  a. n.t. e **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** del 19.07.2021 rep. n. 863/2021, trascritto il 02.09.2021 ai n.ri 34003/25191; **b. n.t.** e **ATTO DI DONAZIONE** per notar Vincenzo Barletta del 09.05.1985 rep. n. 25274, trascritto il 25.05.1985 ai nn. 10657/9538
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

  a. Istanza accesso atti E.S. protocollo n.754 del 26.01.26, verbale di acquisizione atti e riscontro U.T.C. prot. n.2895 del 09.04.2026; **b. Licenza Edilizia n.27 del 10.02.1972**; **c. Estratto del P.d.F.** (zonizzazione, tabella indici) e della **zonizzazione del P.U.C.** con **N.T.A.**; **d. Attestazione** *Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Benevento e Caserta* e *del 01.09.2025 prot. n.20079-P.;*
- **all.07 - Note delle formalità:**

  a. n.t. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 21.02.2025, rep. n.1478, trascritto il 04.03.2025 ai nn.8339/6569; **b.** n.i. **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 27.02.2024 ai nn. 8137/831;
- **all.08 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

  (documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.09 – Valori di mercato reperiti;**

  a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **b.** quotazioni immobiliari sito web specializzato *www.immobiliare.it;* **c.** quotazioni immobiliari sito web specializzato *www.borsinoimmobiliare.it; d.* consultazione valori immobiliare dichiarati - O.M.I.;
- **all.10 – Certificato storico di residenza - debitore esecutato;**
- **all.11 – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**
- **all.12 - Elaborati grafici** (n.6 tavole);
- **all.13 - Documentazione fotografica.**

*****

OMISSIS (**OMISSIS**), 18.04.2026

l'esperto stimatore
OMISSIS