

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE – n. R.G.E. 168/2025

G.E. dott. Linda CATAGNA

FINO 2 SECURITISATION S.r.l. c/ XXX

PERIZIA IMMOBILIARE



IMMOBILI IN SAN FELICE A CANCELLO (CE)
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO P.T. E DEPOSITO P.S1

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia



INDICE:

PREMESSA

<u>1. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</u>	<u>5</u>
<u>2. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.</u>	<u>5</u>
<u>3. RISPOSTE AI QUESITI</u>	<u>6</u>
<u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</u>	<u>7</u>
<u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</u>	<u>10</u>
<u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</u>	<u>19</u>
<u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</u>	<u>25</u>
<u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</u>	<u>27</u>
<u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</u>	<u>33</u>
<u>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</u>	<u>39</u>
<u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</u>	<u>42</u>
<u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</u>	<u>45</u>
<u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</u>	<u>46</u>
<u>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</u>	<u>46</u>
<u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</u>	<u>48</u>
<u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</u>	<u>67</u>
<u>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.....</u>	<u>67</u>

CONCLUSIONI – QUADRO SINOTTICO



ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100
- 4) Documentazione catastale
- 5) Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza
- 6) Documentazione Urbanistica
- 7) Determinazione dell'indennità di occupazione
- 8) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 9) Riferimenti estimali
- 10) Certificato di residenza storico, estratto di matrimonio e stato di famiglia
- 11) Specifica spese e onorario



PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia, con studio in Caserta (CE) alla Via San Carlo n. 11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, con decreto del 14.08.2025 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Linda CATAGNA.

In data 21.08.2025 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite sottoscrizione in via telematica.

1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, l'esperto stimatore, congiuntamente con il C.G., effettuava l'accesso il giorno 18.09.2025 presso i beni pignorati per dare inizio alle operazioni peritali.

In questo sopralluogo l'esecutato, nonostante fosse stato avvisato con raccomandata A/R, non si presentava sui luoghi di causa, ma l'immobile era occupato dalla debitrice non esecutata che consentiva l'accesso.

L'E.S. procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi ed effettuava i rilievi plano-altimetrici e fotografici dei cespiti e dopo la redazione del verbale (*cfr. ALL.1-Verbale di sopralluogo*), si riservava di proseguire le operazioni peritali dell'area esterna e dei manufatti su di essa insistenti a data futura da concordare con l'occupante l'immobile.

Dopo l'accertamento dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonché del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso i pubblici registri immobiliari per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava



l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi dell'immobile; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

In data 10.04.2026 lo scrivente eseguiva i rilievi metrici dell'area esterna e delle opere realizzate abusivamente su di essa.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

2. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Risulta depositata dal creditore procedente:

- certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta depositata la seguente documentazione:

- l'estratto catastale attuale o quello storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- estratto di matrimonio del debitore esecutato.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma incompleta e, pertanto, è stata integrata dall'esperto secondo i profili sopra indicati.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato l'istanza di vendita e la certificazione notarile nel rispetto del termine di 45 gg. decorrenti dalla notifica del pignoramento.



3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni espropriati per la piena ed intera proprietà all'esecutato corrispondono agli immobili in titolarità dello stesso in forza del titolo di acquisto a suo favore del 03.10.2013.

Si tratta di un appartamento al piano rialzato (piano terra catastale) e di un locale deposito sottostante (piano seminterrato catastale) facenti parte di un fabbricato per civili abitazioni sito in San Felice a Cancelli (CE) alla Via Trotti, 110 bis.

Gli immobili sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali conformi a quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Caserta:



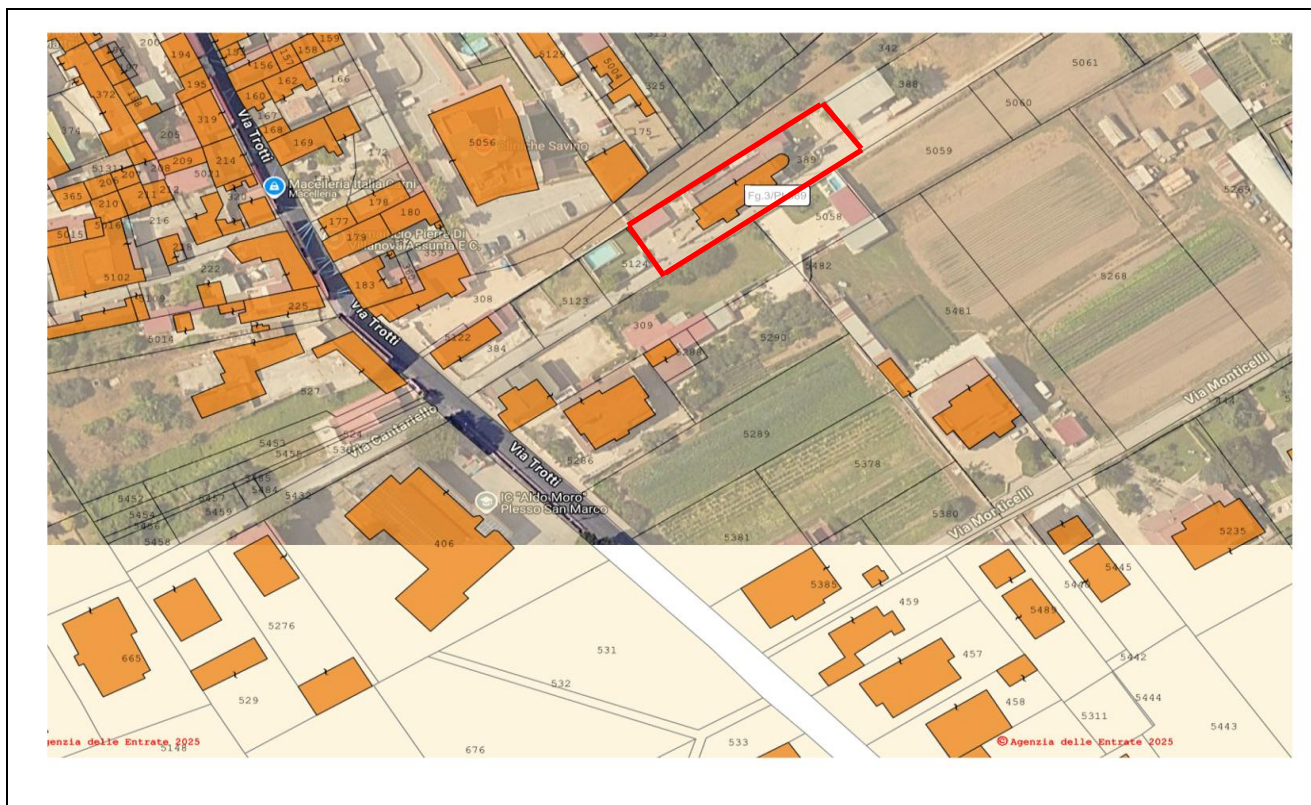
- **C.F. del Comune di San Felice a Cannello al foglio 3, p.lla 745, sub 1 e sub 4.**

San Felice a Cannello è una città della Campania, in provincia di Caserta, con più di diciassettemila abitanti. Sorge sulle propaggini meridionali dei monti Tifatini, fra agro Napoletano, agro Nolano e valle di Maddaloni. Le località e frazioni di San Felice a Cannello sono: Botteghino, Cannello, Polvica, San Marco, Talanico, Piedarienzo, Cave, Ponti Rossi, Coste, Sant'Agnello, Grotticelle, Felicione, Trotti, Vigliotti

I Comuni confinanti sono: [Acerra \(NA\)](#), [Arienzo](#), [Maddaloni](#), [Nola \(NA\)](#), [Roccarainola \(NA\)](#), [Santa Maria a Vico](#).

I cespiti si trovano nella zona semiperiferica della cittadina a qualche chilometro dal centro e ben collegata con Nola (NA) attraverso la SP338 (Via dei Sanniti) e col beneventano attraverso la SS7 verso Caserta.

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente gli immobili, ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa wegis catastale e l'immagine satellitare sotto riportata evidenziando in rosso il fabbricato di cui fanno parte.



Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni immobili oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche estrinseche (quali l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione e la presenza di servizi pubblici) – ed intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, la qualità della superficie, l'età e lo stato di manutenzione), ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare evidentemente un unico lotto di vendita e precisamente:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di porzione immobiliare costituita da appartamento e sottostante locale deposito distinti rispettivamente in **C.F. del Comune di San Felice a Cancelli al foglio 3, p.lla 745, sub 1 e sub 4**, confinanti nell'insieme con beni XXX, con strada privata e con beni XXX.

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

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

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

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



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

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

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

Oggetto della stima

La porzione immobiliare staggita fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra per civile abitazione e il piano seminterrato destinato a deposito, oltre la copertura piana. Ciascun piano è composto da un appartamento per un totale di due. I piani sono collegati da una scala interna rivestita di marmo.

Ambientazione e caratteristiche della zona

La zona dell'immobile comprende aree suburbane, costituite prevalentemente dal tessuto edilizio di remota formazione ma anche in parte da nuovi complessi edilizi con le relative aree contigue.

Il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate.

Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione, e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

L'immobile è situato in una zona intessuta prevalentemente da abitazioni di tipo economico e dall'edificazione semintensiva, con parcheggi sufficienti, con una buona esposizione e con sufficiente presenza di verde; la zona è servita da beni e/o servizi come negozi di prima necessità mentre distano a qualche chilometro uffici pubblici e scuole ecc.; inoltre risulta facilmente raggiungibile ed in tempi brevi l'arteria che regola il traffico veicolare verso Caserta e verso Nola e il beneventano.



Caratteristiche zona: periferica, a carattere residenziale e con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Principali collegamenti pubblici (km): strade provinciali (1).

Principali servizi offerti dalla zona limitrofa: negozi di prima necessità.

Ubicazione ed accessi

L'immobile ricade nella Frazione Trotti e presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione. Esso ha l'accesso pedonale e carrabile automatizzati posti su Via Trotti che immette in tutti gli sviluppi siti nell'intorno e comunque facenti parte del fabbricato, come il cortile attrezzato con aiuole.

Il lotto è recintato con muretto basso in tufo e sovrapposta cancellata in ferro a disegno semplice in color grigio.

Caratteristiche

I materiali utilizzati sono compatibili con il decoro ambientale e sono del tipo tradizionale, rispettano le normative vigenti anche dal punto di vista del contenimento energetico.

Tutte le rifiniture esterne dell'edificio sono eseguite con materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, le canalizzazioni degli impianti tecnici sono eseguite sotto traccia.

La struttura portante verticale è realizzata in c.c.a. eseguito in opera in ottemperanza alle previgenti normative in materia con solai del tipo misto con laterizi e travetti in calcestruzzo armato; le compagnature perimetrali di tutti i piani sono realizzate a camera d'aria dello spessore di cm 30 formate con tavole esterne ed interne di laterizio, opportunamente collegate tra di loro; le tramezzature di divisione tra appartamento e la scala in blocchi di lapillo e cemento, quelle interne all'appartamento in laterizi forati di dimensione 8x25x25 cm mentre quelle tra appartamenti diversi in doppio tavolato; la copertura è a terrazzo.

Le facciate (finiture esterne) con intonaco plastico a superficie granulare e con la maggior parte dei balconi prevalentemente incassati (non aggettanti).



Nell'insieme il fabbricato si presenta in uno stato discreto di conservazione.

Descrizione dell'immobile

L'unità abitativa è situata al piano rialzato (piano terra catastale), ha una triplice esposizione ed è costituita da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere da letto e due bagni. Annessa all'immobile vi è una corte di esclusiva proprietà su cui insiste, in parte, una tettoia per la sosta degli autoveicoli.

Le finiture interne sono quelle appropriate alla destinazione del bene ovvero intonaco civile, pavimenti in maioliche per tutto l'appartamento e nei servizi igienici dove anche i rivestimenti sono in piastrelle maiolicate, porte interne in legno di abete e porta d'ingresso blindata, infissi interni in alluminio con le c.d. napoletane esterne sempre in alluminio, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura a tempera a tinte unite.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia che appare conforme alle norme C.E.I. e alla Legge 46/90 e ss.mm.ii., impianto di riscaldamento con i termosifoni, impianto di adduzione e smaltimento idrico, scaldino per acqua calda sanitaria e gas-propano in bombole per i fuochi della cucina, impianto telefonico e citofonico.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite connessione all'acquedotto comunale.

Le acque piovane sono raccolte in pluviali in PVC incassate e successivamente convogliate nelle caditoie naturali. Le acque nere e quelle degli scarichi fecali, raccolte da autonoma rete di tubazioni in PVC e relativi pozzetti d'ispezione, sono invece convogliate in una vasca di tipo Imhoff e successivamente smaltite nella fognatura di Via Trotti.

Il deposito al piano sottostante è adibito a tavernetta e stanza studio (con l'istallazione degli opportuni impianti domestici tra cui la stufa a pellets per il riscaldamento); annessa ad esso vi è un area esterna dove troviamo un wc.

Si precisa, infine, che l'appartamento è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** e che i **costi** per la redazione dello stesso pari a **€ 500,00** sono stati decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.



Per una maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica degli immobili prodotta durante le operazioni peritali (cfr. *ALL.2-Rilievo fotografico*) – di cui alcune foto più rappresentative sono riportate nella pagina seguente – e agli elaborati grafici dello stato reale dei luoghi inseriti sotto in formato ridotto, mentre in formato ordinario (scala 1:100) sono allegati alla relazione medesima (cfr. *ALL.3-Elaborati grafici*).

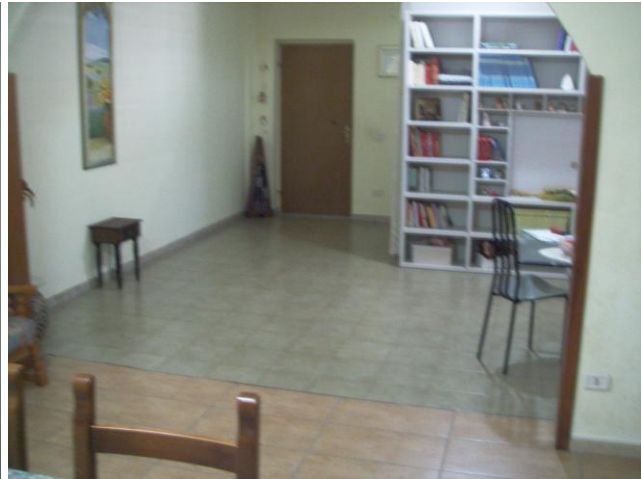
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI ESTERNI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI INTERNI APPARTAMENTO



(foto 1: cucina)



(foto 2: salone)



(foto 3: salone)



(foto 4: vista interna)



(foto 5: vista camera)



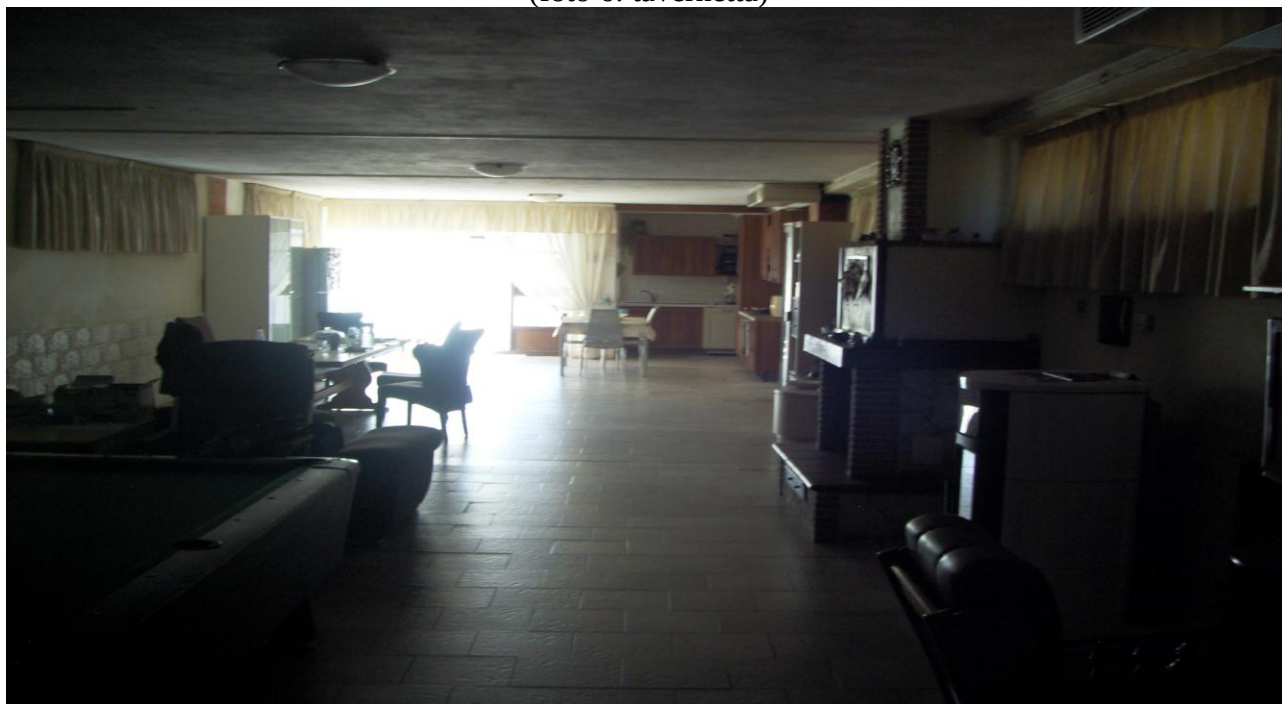
(foto 6: camera)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI INTERNI TAVERNETTA

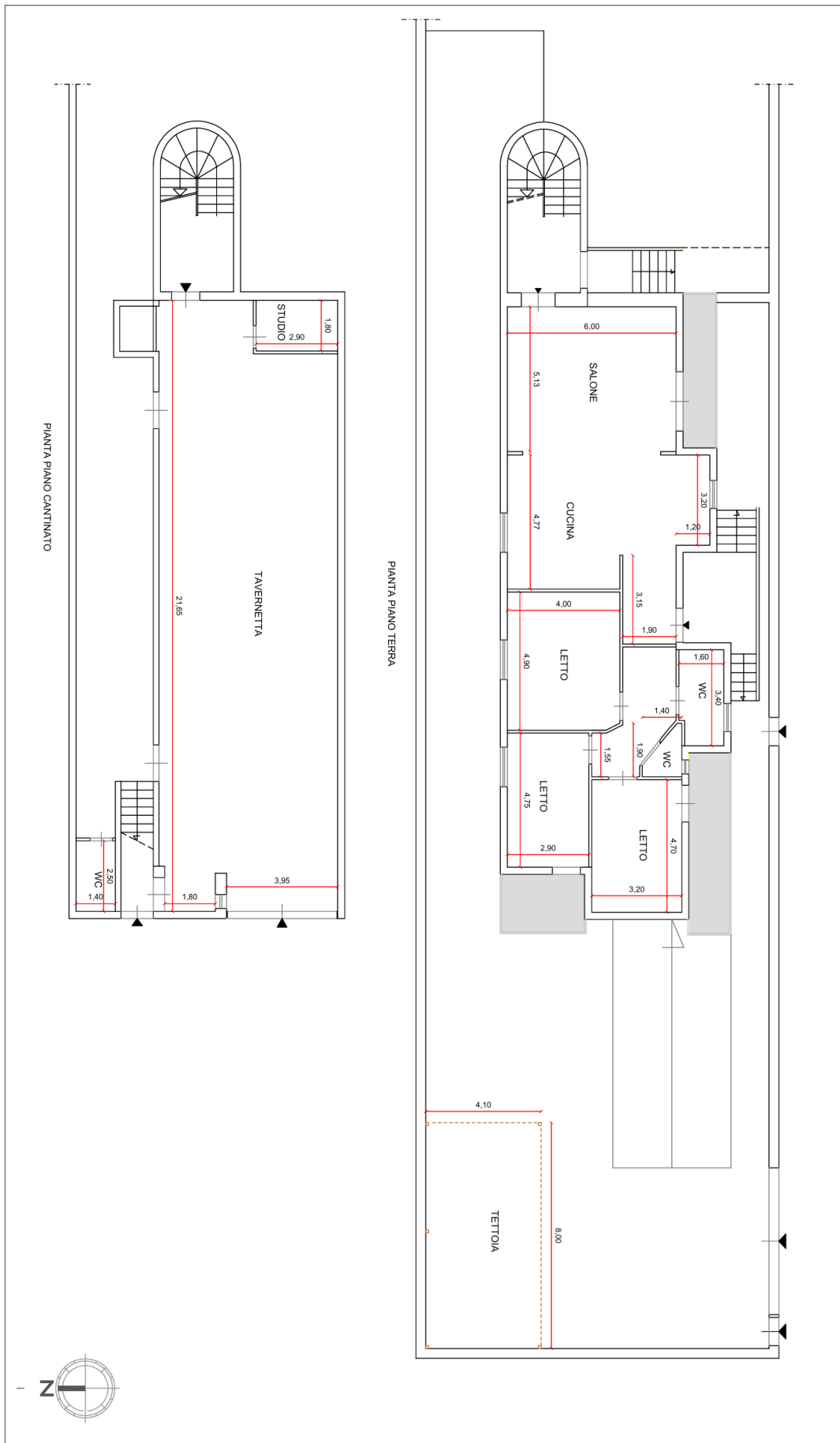


(foto 6: tavernetta)



(foto 7: tavernetta)





Determinazione della superficie commerciale

Premesso che l'altezza interna dell'appartamento è pari a m 2,90, mentre l'altezza della tavernetta è di m 2,60, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo:

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- 35% dei patii e porticati;*
- 60% delle verande;*
- 15% dei giardini di appartamento;*
- 10% dei giardini di ville e villini.*

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Di seguito sono riportate opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti e poi le caratteristiche intrinseche dell'immobile.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Appartamento P. T.</i>	<i>mq</i>		<i>mq</i>		<i>normali</i>
<i>salone con cucina a vista</i>	76,20	1,00	76,20	nord/sud	
<i>camera</i>	22,10	1,00	22,10	sud	
<i>camera</i>	16,25	1,00	16,25	sud/ovest	
<i>camera</i>	17,85	1,00	17,85	nord	
<i>bagno</i>	7,26	1,00	7,26	"	
<i>bagno</i>	2,50	1,00	2,50	"	
<i>disimpegno</i>	9,16	1,00	9,16		
<i>balconi</i>	31,43	0,25	7,85	nord/sud	
<i>Totale</i>	182,75		159,17		
<i>Deposito P.S1</i>	153,80	0,50	76,90		
<i>Area esterna</i>	300,00	0,10	30,00	n/s/e	
<i>Tettoia</i>	32,80	0,30	9,84	sud/ovest	

Superficie Calpestabile: mq 669,35 - **Superficie Commerciale complessiva:** mq 275,91

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: solaio misto in latero cemento, integro;

Strutture verticali: in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi interni: in legno, in normale stato - Oscuranti: tapparelle;

Porte interne: anta a battente in legno e vetro, in normale stato;

Pareti esterne: in muratura con finitura ad intonaco e tinteggiatura di colori tenui in normale stato;

Pavim. interna: pavimentazione in ceramica;

Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle.

Caratteristiche Impianti

Antenna TV: sottotraccia, non verificabile;

Elettrico: sottotraccia, con tensione di rete a 220 V; impianto appare a norma ai sensi della

Legge 46/90 e ss.mm.ii;

Impianto di riscaldamento con rete di distribuzione in tubi in acciaio; l'apparecchio alimentato a gas per i fuochi e scaldino per produzione di acqua calda sanitaria;

Idrico: sottotraccia funzionante; rete di distribuzione costituita da tubi in ferro;

Impianto citofonico.



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

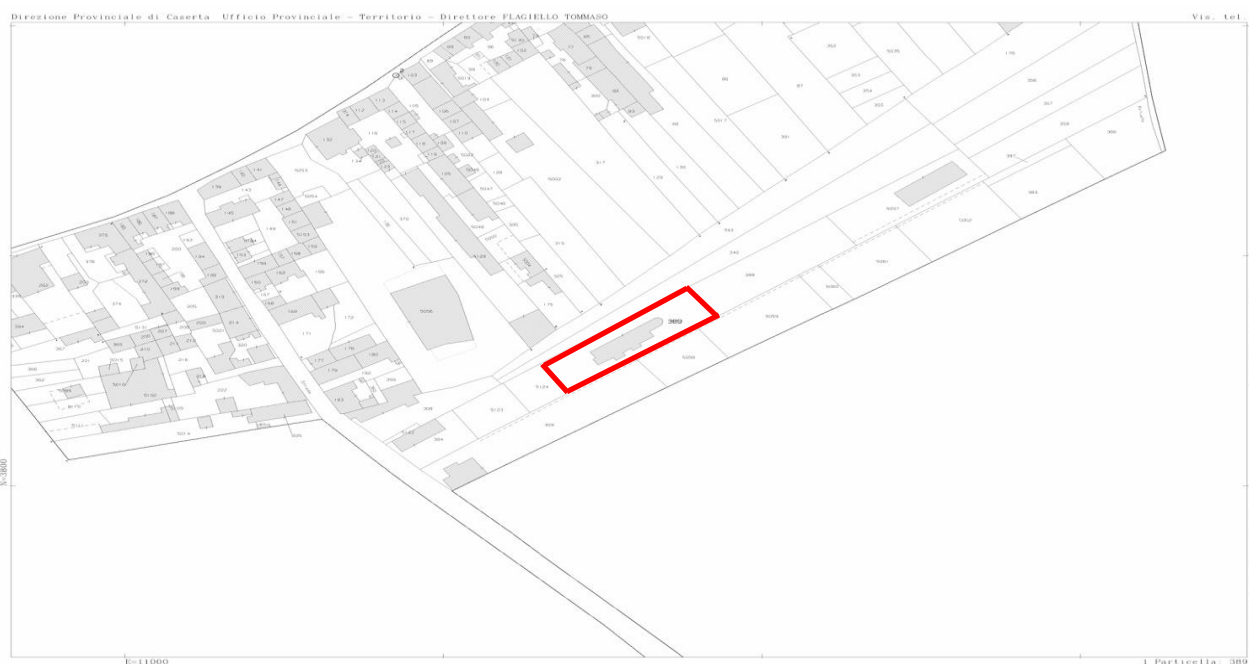
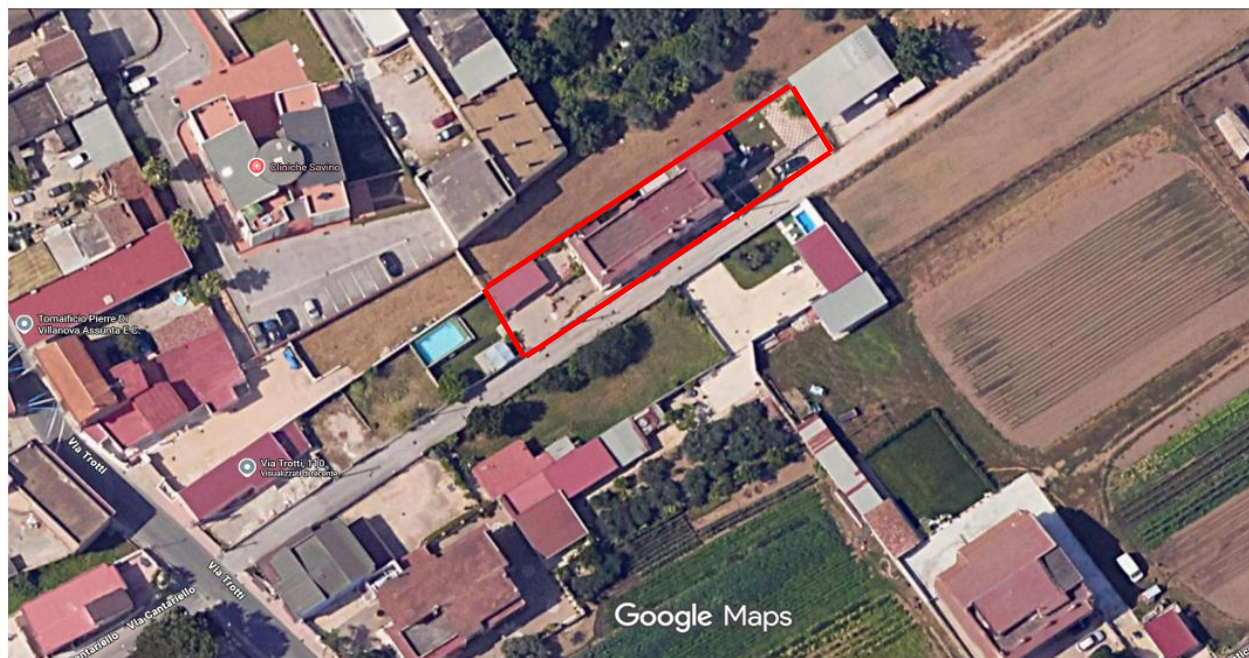
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

1. 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;
2. deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta-Territorio, Servizi Catastali, la relativa visura storica aggiornata all'attualità e la planimetria catastale corrispondente (cfr. *ALL.4-Documentazione catastale*). Per completezza di risposta al quesito si allega anche l'elenco dei subalterni assegnati, ovvero l'elenco aggiornato di tutte le unità immobiliari



(i subalterni) in cui risulta suddivisa la particella *de qua* e lo stralcio di mappa da cui risulta l'inserimento del fabbricato di cui fa parte l'immobile stesso. Lo scrivente, pertanto, ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con lo stralcio di mappa catastale evidenziando in rosso le risultanze di tale sovrapposizione ovvero il fabbricato di cui fa parte il cespite (vedi sovrapposizione foto satellitare-stralcio di mappa riportata di seguito).



Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il fabbricato è stato costruito sull'area distinta con la **p.lla 389** dell'estensione di are 08.45 (**mq 845**).

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella del C.T. alla particella attuale del C.F. individuati nell'estratto catastale storico sono:

C.T.

Area di enti urbani e promiscui dal 18/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	3	389		-	ENTE URBANO	08 45			TIPO MAPPALE del 09/06/1989 Pratica n. 39935 in atti dal 18/02/2003 RIF. MOD 51 (n. 45480.1/1989)
Notifica						Partita		1	

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H834 - SezUrb SM - Foglio 3 - Particella 745/

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	3	389		-	SEMIN ARBOR 2	08 45		Euro 11.56 L. 22.393 Euro 5.67 L. 10.985	FRAZIONAMENTO del 19/12/1983 Pratica n. 283392 in atti dal 30/10/2001 (n. 8.1/1983)
Notifica						Partita			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:332 ; Foglio:3 Particella:388 ; Foglio:3 Particella:390 ;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/02/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	3	332		-	SEMIN ARBOR 2	30 60		L. 81.090 L. 39.780	FRAZIONAMENTO del 04/02/1981 in atti dal 21/02/1995 (n. 3.2/1981)
Notifica						Partita		672	

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:384 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	3	332		-	SEMIN ARBOR 2	34 09		L. 90.339 L. 44.317	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita		672	

C.F. (sub 1)

Unità immobiliare dal 24/10/2017

Catasto immobiliare del 24/10/2017												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SM	3	745	1			A/2	2	6,5 vani	Totale: 154 m² Totale: escluse aree scoperte*: 146 m²	Euro 553,90	Variazione del 24/10/2017 Pratica n. CE0157028 in atti dal 24/10/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 45305.1/2017)
Indirizzo				VIA TROTTI n. 72BIS Piano T								
Notifica						Partita			Mod.58			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H834 - Sezione B - Foglio 3 - Particella 389

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		3	745	1			A/2	2	6,5 vani	Totale: 154 m² Totale: escluse aree scoperte*: 146 m²	Euro 553,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo				VIA TROTTI n. 72BIS Piano T										
Notifica						Partita		4438		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	745	1			A/2	2	6,5 vani		Euro 553.90 L. 1.072.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo				VIA TROTTI n. 72BIS Piano T									
Notifica						Partita		4438		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/1989

Catastrale del 1989 (Decreto del 25/10/1999)												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	745	1			A/2	2	6,5 vani		Euro 0,72 L. 1.391	CLASSAMENTO del 22/09/1989 in atti dal 25/10/1999 (n. 3372/D/1989)
Indirizzo			VIA TROTTI n. 72BIS Piano T									
Notifica						Partita		4438		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/09/1990

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/09/1990												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	745	1								COSTITUZIONE in atti dal 04/09/1990 (n. 337/1989)
Indirizzo			VIA TROTTI n. 72BIS Piano T									
Notifica						Partita		4438		Mod.58		-

C.F. (sub 4)

Unità immobiliare soppressa dal 24/10/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	745	4								Variazione del 24/10/2017 Pratica n. CE0157031 in atti dal 24/10/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 45308.1/2017)	
Notifica						Partita	C			Mod.58			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Sez. urb. SM Foglio 3 Particella 745 Subalterno 4;

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.					DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.				
1		3	745	4			C/2	1	120 m²	Totale: 137 m²	Euro 235,50					
Indirizzo			VIA TROTTI n. 72BIS Piano S1													
Notifica								Partita	4438		Mod.58					

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	745	4			C/2	1	120 m²		Euro 235,50 L. 456.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo				VIA TROTTI n. 72BIS Piano S1									
Notifica						Partita		4438		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/1989

Situazione dell'unità immobiliare del 22/09/1989																
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita					
1		3	745	4			C/2	1	120 m²			Euro 0.22 L. 420	CLASSAMENTO del 22/09/1989 in atti dal 25/10/1999 (n. 3372/D/1989)			
Indirizzo				VIA TROTTI n. 72BIS Piano S1												
Notifica									Partita		4438			Mod.58		



Situazione dell'unità immobiliare dal 04/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	745	4								COSTITUZIONE in atti dal 04/09/1990 (n. 337/1989)
Indirizzo		VIA TROTTI n. 72BIS Piano S1										
Notifica						Partita		4438		Mod.58		

Per i beni staggiti vi è 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.

Vi è, altresì, la rispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle relative planimetria catastali** ad eccezione della demolizione di alcuni tramezzi per l'appartamento e della realizzazione di una tettoia nell'area esterna annessa, oltre all'utilizzo del deposito come tavernetta e studio e alla realizzazione di un wc esterno annesso, come si può vedere nel **grafico di sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato reale dei luoghi**, con opportuna indicazione grafica in blu delle riscontrate difformità, riportato di seguito in formato ridotto, mentre in formato ordinario (scala 1:100) è accluso alla relazione medesima (cfr. *Elaborati Grafici*).

Premesso che a parere dell'esperto stimatore le difformità che possono essere regolarizzate urbanisticamente sono quelle relative all'appartamento e all'area esterna limitatamente alla tettoia, come si dirà in risposta al quesito n. 6, è necessario che l'aggiudicatario provveda all'aggiornamento della planimetria catastale del piano terra secondo lo stato di fatto, attraverso la procedura Docfa, il cui costo è pari a **€ 1.000,00**.



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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di porzione immobiliare costituita da appartamento al piano rialzato con annessa corte di esclusiva proprietà di circa 300 mq e di un deposito al piano cantinato facenti parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato in San Felice a Canello (CE) alla Via Trotti n. 110 bis; l'unità abitativa con balconi e terrazzino a livello è composta da salone con cucina a vista, tre camere da letto e due bagni, per una superficie commerciale di circa 160 mq, confina con beni XXX, con strada privata e con beni XXX; è riportato in **C.F. al foglio 3, p.lla 745, sub 1**; il locale deposito al piano seminterrato di circa 154 mq, confina con beni XXX, con strada privata e con XXX; è riportato in **C.F. al foglio 3, p.lla 745, sub 4**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1891/UTC (prov. n. 1089 del 12.04.2012) rilasciata in data 23.04.2012**, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento e alla realizzazione di una tettoia nella corte annessa; per tali opere in difformità a parere dell'esperto stimatore è possibile la sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001; non è possibile, invece, chiedere il cambio di destinazione d'uso del piano cantinato da superficie non residenziale a superficie



residenziale e sanare il wc realizzato sull'area esterna annessa; per tali opere abusive non vi è il provvedimento di messa in pristino dello stato di progetto.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 145.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 108.750,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari per le ispezioni ipotecarie e presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio, Servizi Catastali per le visure catastali, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (cfr. *ALL.5-Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di Provenienza*):



- gli immobili sono pervenuti a XXX, di stato civile celibe come risulta dall'estratto di matrimonio allegato in risposta al quesito 14, per la piena ed intera proprietà, con atto di compravendita del **03.10.2013, rep. 13344/7491** per notar Dott. Stella Giuseppe, Notaio in Arienzo, trascritto presso i pubblici registri immobiliari il **07.10.2013 ai nn. 32896/24197**, da potere di XXX, per la piena proprietà, quale bene personale;

Nel titolo di provenienza all'art. 2 è precisato: *“La presente vendita viene effettuata a corpo nello stato di fatto in cui la consistenza immobiliare venduta si trova e si possiede, con la quota proporzionale delle parti comuni a norma di legge e per destinazione con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze servitù ed oneri reali, attivi e passivi, azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali così come si possiede, in virtù del seguente titolo a cui le parti fanno espresso riferimento.”*

Si rileva a margine: Annotazione a Trascrizione - Inefficacia Relativa n. 2589 del 13.09.2024 (a margine della trascrizione n.24197 del 07.10.2013) a favore XXX e contro XXX;
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in data 24.03.2024 rep.1280;

SI CHIEDE DA PARTE DELLA FINO 2 SECURITISATION S.R.L. E PER ESSA LA SUA MANDATARIA DOVALUE S.P.A. QUALE CESSIONARIA DEI CREDITI DELLA UNICREDIT S.P.A. AI SENSI DELLA LEGGE 130/1999 L'ANNOTAZIONE DELLA SENTENZA N.1280/2024 DEL 26/03/202, PRONUNZIATA ALL'ESITO DEL GIUDIZIO R.G. 36 27/2017, CON LA QUALE IL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE HA COSI' DECISO: "P.Q.M. IL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE, IN PERSONA DEL GIUDICE DOTT.SSA MARTA SODANO, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLA CAUSA CIVILE ISCRITTA AL R.G.A.C. N.3627/2017 AVENTE AD OGGETTO AZIONE DI SIMULAZIONE EX ART. 1414 C.C. E' REVOCATORIA ORDINARIA EX ART. 29 01 SS. C.C., PENDENTE TRA UNICREDIT S.P.A., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE - PARTE ATTRICE - E FINO 2 SECURITISATION



S.R.L., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE- INTERVENTRICE
EX ART. 111 C.P.C. - E XXX - PARTE CONVENUTA - NONCHE' XXX - PARTE
CONVENUTA – OGNI CONTRARIA ISTANZA DISATTESA, COSI' PROVVEDE: ACCOGLIE
LA DOMANDA DI REVOCATORIA ORDINARIA EX ART. 2901 E SS. C.C. E, PER
L'EFFETTO: - DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI FINO 2 SECURITISATION
S.R.L., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, PER LE CAUSALI
DI CUI IN MOTIVAZIONE, DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO
GIUSEPPE STELLA DEL 3.10.2013, REP.N.13344, RACC.N.7491, STIPULATO TRA XXX,
AVENTE AD OGGETTO: (I) ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, SITO NEL COMUNE DI SAN
FELICE A CANCELLO ALLA VIA TROTTI N.72 BIS E RIPOSTATO NEL CATASTO
FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN FELICE A CANCELLO (CE) AL FOGLIO 3,
PART. 745, SUB. 1, CAT. A/2, VANI 6,5, VIA TROTTI N. 72 BIS PIANO T; (II) MAGAZZINI
E LOCALI DI DEPOSITO SITO NEL COMUNE DI SAN FELICE A CANCELLO ALLA
VIA TROTTI N. 72 BIS E RIPOSTATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI
SAN FELICE A CANCELLO (CE) AL FOGLIO 3 PART. 745, SUB. 4, CAT. C/2, VIA TROTTI
N.72 BIS. - CONDANNA I CONVENUTI, XXX, IN SOLIDO TRA LORO, AL PAGAMENTO,
IN FAVORE DI UNICREDIT S.P.A., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO
TEMPORE, DELLE SPESE DI LITE, CHE SI LIQUIDANO, EX D.M. N.147/2022, IN EURO
4.180,00 PER COMPENSO PROFESSIONALE (DI CUI EURO 2.552,00 PER LA FASE DI
STUDIO ED EURO 1.628,00 PER LA FASE INTRODUTTIVA) OLTRE IL 15% RIMBORSO
SPESE GENERALI, IVA E C.P.A. SE DOVUTE COME PER LEGGE; - CONDANNA I
CONVENUTI, XXX, IN SOLIDO TRA LORO, AL PAGAMENTO, IN FAVORE DI FINO 2
SECURITISATION S.R.L., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO
TEMPORE, DELLE SPESE DI LITE, CHE SI LIQUIDANO, EX D.M. N. 147/2022, IN EURO
9.923,00 PER COMPENSO PROFESSIONALE (DI CUI EURO 5.670,00 PER LA FASE



ISTRUTTORIA ED EURO 4.253,00 PER LA FASE DECISIONALE) OLTRE IL 15% RIMBORSO SPESE GENERALI, IVA E C.P.A. SE DOVUTE COME PER LEGGE;", POI CORRETTA CON ORDINANZA DI CORREZIONE DELL'ERRORE MATERIALE CRON.14147-2024 DEL 7.8.2024 CON LA QUALE IL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE, SULL'ISTANZA DI CORREZIONE DELL'ERRORE MATERIALE HA COSI' PRONUNZIATO: "P.Q.M. LETTI GLI ARTT. 287 E 288 C.P.C.; DISPONE LA CORREZIONE DELL'ERRORE MATERIALE CONTENUTO NELLA SENTENZA N. 1280/2024 DEPOSITATA IL 26.03.2024 DAL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE, IN PERSONA DEL G.U. DR.SSA MARTA SODANO, AGGIUNGENDO DOPO LA FRASE:"- DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI FINO 2 SECURITISATION S.R.L., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, PER LE CAUSALI DI CUI IN MOTIVAZIONE, DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE STELLA DEL 3.10.2013, REP. N. 13344, RACC. N. 7491, STIPULATO TRA XXX, AVENTE AD OGGETTO: (I) ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, SITO NEL COMUNE DI SAN FELICE A CANCELLO ALLA VIA TROTTI N. 72 BIS E RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN FELICE A CANCELLO (CE) AL FOGLIO 3, PART. 745, SUB. 1, CAT. A/2, VANI 6,5, VIA TROTTI N. 72 BIS PIANO T; (II) MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO SITO NEL COMUNE DI SAN FELICE A CANCELLO ALLA VIA TROTTI N. 72 BIS E RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN FELICE A CANCELLO (CE) AL FOGLIO 3 PART. 745, SUB. 4, CAT. C/2, VIA TROTTI N. 72 BIS, LA SEGUENTE ANNOTAZIONE "TRASCritto IN DATA 7.10.2013 AI NUMERI 32896 DI R.P. E 24197 DI R.G. DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CASERTA"; RIGETTA, PER LA RESTANTE PARTE L'ISTANZA DEPOSITATA. MANDA ALLA CANCELLERIA PER GLI ADEMPIMENTI."



- gli immobili sono pervenuti a XXX come sopra generalizzata, per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito Dott. Castelluzzo, Notaio in Maddaloni, del **28.12.1983 rep. 46808**, trascritto presso i pubblici registri immobiliari il **11.01.1984 ai nn. 1055/992**.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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



(contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);



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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Felice a Canello è stato possibile verificare la regolarità edilizio-urbanistica dei cespiti pignorati ed estrarre copia della relativa pratica.

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili è stato realizzato abusivamente negli anni '80 e in data 30.12.1986 è stata presentata la domanda di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 del 28.02.1985 a seguito della quale è stata rilasciato il seguente titolo abilitativo (*cf. ALL.6 - Documentazione Urbanistica*):

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1891/UTC (prov. n. 1089 del 12.04.2012) rilasciata in data 23.04.2012** per la realizzazione abusiva di un fabbricato per civile abitazione sito in San Felice a Canello alla Via Trotti distinto in Catasto al Foglio 3 particella 745.

Nella pratica edilizia non è stato rinvenuto il **Certificato di Abitabilità**.



OPERE IN DIFORMITÀ ALLA C.E.

PIANTA PIANO CONTINATO

TRAMMEZZATURE DEMOLITE

PIANTA PIANO TERRA

SALONE 60.9 5.19

CUCINA 4.77 7.00

LETTA 4.80 7.00

LETTA 4.75 2.90

WC 3.20 4.70

CORRIDOIO 1.50 1.50

TRABOCCA 14.65 5.06

WC S 2.50 3.00

TETTOIA 4.10 6.00

Premesso che il fabbricato si trova nella **Zona di completamento e integrazione C*3 del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale)** vigente, le cui prescrizioni ai sensi dell'Art. 33 delle **Norme Tecniche di Attuazione (NTA)**, qui accluse, sono:

- **Zona di completamento e integrazione C*1, C*2, C*3, C*4**

Sono zone di completamento, le cui caratteristiche di densità territoriale e di superficie coperta, ai sensi dell'art. 2, lettera B) non consentono la classificazione quale zona B; per la consistente presenza di urbanizzazione primaria e secondaria, in tali zone è consentito l'intervento edilizio diretto per la costruzione di nuovi edifici su aree libere, nonché la ristrutturazione edilizia a parità di volume con il rispetto della superficie minima (S_m) del lotto, come appresso specificata per le singole zone:

C*1: $if = 1,20$ mc/mq; $S_m = mq. 500$

C*2: $if = 1,00$ mc/mq; $S_m = mq. 500$

C*3: $if = 0,80$ mc/mq; $S_m = mq. 600$

C*4: $if = 0,70$ mc/mq; $S_m = mq. 700$

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso di cui all'art.6 ad eccezione di: AA, I, RA, O.

In tutte le zone di completamento B e C* le superfici fondiari esterne al sedime dei corpi di fabbrica dovranno essere destinate a verde privato (VP) e a parcheggio privato (PP), assicurando una superficie permeabile non inferiore al 15% della superficie libera di ciascun lotto.

Le sigle VP e PP riportate sugli elaborati di zonizzazione indicano la predetta prescrizione per tutti gli appezzamenti di terreno compresi nell'ambito della zona omogenea indipendentemente dalla posizione delle sigle innanzi riportate sul supporto cartografico.

Ciò detto, per la sanabilità delle opere in difformità ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento e la tettoia realizzata abusivamente che costituisce un volume tecnico ai sensi dell'art. 3 del RUEC (Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale), che qui si



acclude, che pertanto non va conteggiato nella volumetria abitativa, si possono seguire le seguenti procedure:

- richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;
- inoltro di istanza in sanatoria a mezzo S.C.I.A. (ex D.I.A.) con indicazione di “Lavori già realizzati”.

Il D.L. 69/2024 (Legge n. 105/2024 di conversione del predetto D.L. ovvero **il c.d. Decreto Salva Casa 2024**, in vigore dal 28.07.2024) ha introdotto nel Testo unico dell'edilizia il nuovo [art. 36-bis del D.P.R. 380/2001](#), modificando l'istituto dell'accertamento di conformità con riguardo alle seguenti ipotesi:

- 1) interventi eseguiti in **parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, nonché interventi eseguiti con variazioni essenziali;**
- 2) interventi eseguiti in **assenza o difformità dalla SCIA semplice.**

In sostanza, per le due casistiche sopra indicate, il nuovo [art. 36-bis del D.P.R. 380/2001](#) ha delineato un procedimento per l'accertamento di conformità che potremmo definire “*semplificato*”.

Gli interventi di cui al punto 1) – per i quali in base alla legislazione previgente la sanatoria passava per l'accertamento della “*doppia conformità*” ai sensi dell'[art. 36 del D.P.R. 380/2001](#) – sono ora stati svincolati dal suddetto articolo e assoggettati alla nuova disciplina.

Con una modifica introdotta in fase di conversione, è stato dunque previsto che **la disciplina in questione si applica anche alle variazioni essenziali di cui all'[art. 32 del D.P.R. 380/2001](#).**

Orbene con l'inserimento dell'[art. 36-bis del D.P.R. 380/2001](#), si prevede che per gli interventi realizzati in totale o parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, oppure in assenza o difformità dalla SCIA ordinaria, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la SCIA in sanatoria allo sportello unico, se l'intervento risulti al contempo conforme:



- alla **disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza;**
- alla **disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.**

Si tratta pertanto di una sorta di doppia conformità semplificata, o si potrebbe definire “*asimmetrica*”, poiché non è richiesto che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, come invece previsto dall'[art. 36 del D.P.R. 380/2001](#), che resta ora confinato alla sanatoria di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità.

La norma non ha definito il perimetro della “*disciplina urbanistica*” e della “*disciplina edilizia*” da tenere in considerazione. In assenza di dettagli, si può ipotizzare che si debba intendere:

- per “**disciplina urbanistica**”: la normativa dettata dagli strumenti urbanistici, comunque denominati e dal [D.M. 1444/1968](#);
- per “**disciplina edilizia**”: i regolamenti edilizi ed igienico-sanitari, la normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti, il superamento delle barriere architettoniche.

La realizzazione di interventi edilizi, **come il caso di specie**, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € **1.032,00**.

Orbene il costo complessivo per l'aggiudicatario per ottenere la sanatoria è pari complessivamente a circa € **3.000,00**, di cui € **1.032,00** per sanzione e/o oblazione, € **200,00** per i diritti di segreteria ed € **300,00** per i diritti di istruttoria del Comune di San Felice a Canello e € **1.500,00/2.000,00** per spese tecniche professionali.

Per il piano cantinato di altezza interna pari a m 2,60, invece, non è possibile chiedere il cambio di destinazione d'uso del piano cantinato da superficie non residenziale a superficie residenziale in quanto non rispetta i requisiti richiesti di cui all'**art.60 - Requisiti di qualità**



dell'edilizia residenziale del RUEC (a titolo esemplificativo ma non esaustivo l'altezza netta interna non può essere inferiore a m 3,00), pertanto sarà stimato come deposito.

Per il wc esterno, altresì, non è possibile la sanatoria in quanto costituisce volume rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico del lotto in questione per il quale non vi è volumetria residuale da utilizzare, pertanto dovrà essere demolito.

Per quest'ultime opere abusive non vi è il provvedimento di messa in pristino dello stato di progetto del Comune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del sopralluogo (*cf. Verbale*) l'immobile era occupato dalla XXX con il suo nucleo familiare composto dal coniuge, dalla figlia ed il figlio di quest'ultima come risulta dallo stato di famiglia in seguito allegato in risposta al quesito n. 14. A tal proposito occorre evidenziare



che all'art. 2 dell'atto di compravendita è precisato: *“Il XXX riconosce alla parte venditrice il diritto di risiedere, insieme alla stessa parte acquirente, nell'abitazione oggetto del presente atto, per tutto il tempo che riterrà opportuno.”*

Atteso la revocatoria del 2024 dell'atto di compravendita di cui all'annotazione su richiamata per dichiarazione di inefficacia dell'atto, ci si trova nel caso di un **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura**, l'esperto procede a calcolare l'indennità di occupazione, come determinata nel separato allegato (cfr. ALL.7), laddove il G.E. dovesse ritenere che debba essere chiesta al terzo occupante.

A tal fine, innanzitutto occorre quantificare il canone di locazione di mercato della porzione immobiliare appartenente al segmento di mercato degli immobili pignorati.

Il criterio adottato per determinare il valore del canone di locazione è quello riferito ai prezzi di mercato di locazione di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; in particolare, si è fatto riferimento ai valori di locazione dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre dell'anno 2025, per abitazioni di tipo civile in uno stato conservativo normale, che oscillano tra **1,8-2,7 €/mq per mese** e alle quotazioni del Borsino Immobiliare per appartamenti di qualità nella media di zona che variano tra **1,69 e 2,76 €/mq per mese**.

Alla luce di quanto su detto il valore di locazione di mercato per l'immobile staggito può essere pari alla media dei valori medi in quanto seppur sviluppato tra piano terra e primo è collegato con scala condominiale.

In virtù quindi della superficie complessiva degli immobili pari a 266 mq il valore locativo (VI) è dunque pari:

$$VI = \text{€/mq } 2,2 \times 276 \text{ mq} = \text{€ } 607,20 \text{ per mese}$$

Orbene, 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 e l'esigenza di assicurare la conservazione del bene – si può concludere che l'ammontare di una congrua indennità di occupazione possa essere pari a **450,00-500,00 €/mese** per la porzione immobiliare pignorata.

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

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

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

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

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

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;



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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore procedente – effettuate presso i pubblici registri immobiliari – verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni di cui ci si occupa.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che il fabbricato a cui appartengono i beni non è stato riconosciuto di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche come riferisce il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune.

In risposta al presente quesito, l'esperto di seguito indica 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, per la SEZIONE A, **gli oneri e i vincoli a carico dell'acquirente sono:**



nn. 28648/22582 del 10.08.2018 – Domanda giudiziale del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 06.02.2018, rep.3174, per dichiarazione di nullità di atti a favore **UNICREDIT SPA**, con sede Milano e contro XXX.

SI PRECISA CHE CON IL PRESENTE ATTO SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO LA RICHIESTA DI ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI NEL MERITO: ACCERTARE LA NATURA SIMULATA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR GIUSEPPE STELLA DEL 3.10.2013, REP.N.13344 RACC.N.7491 E, PER L'EFFETTO, DICHIARARE LA NULLITÀ, IN QUANTO PREORDINATO ESCLUSIVAMENTE A SVILIRE LE RAGIONI DI CREDITO DELLA PARTE ATTRICE, PREGIUDICANDONE LA GARANZIA PATRIMONIALE EX ART. 2740 C.C.; IN VIA GRADATA, NELLA DENEGATA E NON CREDUTA IPOTESI IN CUI L'ADITO GIUDICE ABBIA A RITENERE NON ACCERTATA LA NATURA SIMULATA DEL PREDETTO ATTO, ACCERTARE E DICHIARARE, COMUNQUE, L'INEFFICACIA EX ART.2901 C.C. NEI CONFRONTI DELLA BANCA ISTANTE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR GIUSEPPE STELLA DEL 3.10.2013, REP. N. 13344 RACC. N. 7491.

In particolare, per la SEZIONE B, **gli oneri e i vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

1. Iscrizioni:

nn. 32897/2659 del 07.10.2013 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 03.10.2013 al n. 13345/7492 di rep. a rogito del notaio Giuseppe Stella di Arienzo (CE), capitale € 60.000,00, totale € 120.000,00, per la durata di 20 anni, a favore di **ING DIRECT N.V.** con sede in Milano e contro XXX, per la piena ed intera proprietà, gravante sugli immobili di cui ci si occupa;



nn. 43374/3120 del 27.11.2013 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 20.06.2013 al n. 249 di rep., per € 110.000,00 di cui € 91.806,63, a favore **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma e contro XXX, per la piena ed intera proprietà, gravante sugli immobili di cui ci si occupa;

2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

nn. 27054/21207 del 03.07.2025 – Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, rep. 5464/2025 del 21.06.2025 a favore **FINO 2 SECURITISATION SRL**, con sede in Milano, e contro XXX, gravante per la piena ed intera proprietà sugli immobili di cui ci si occupa.

3. *Difformità urbanistico-edilizie*

I **costi** per le difformità urbanistiche riscontrate pari preventivamente in c.t. a **€ 3.000,00** sono stati detratti dal valore di stima a base d'asta.

4. *Difformità Catastali*

I **costi** per l'aggiornamento della planimetria catastale pari a **€ 1.000,00** sono stati detratti dal valore di stima a base d'asta.

Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro i *danti causa* esclusivamente sugli immobili di cui ci si occupa (*vedi Ispezioni Ipotecarie Ordinarie*).

Non vi è la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di



disposizione dei beni, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo agli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

Si rappresenta, infine, che non vi è la costituzione di un condominio.

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

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

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** ex art. 826 c.c. dell'Ente pubblico come riferisce il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune.

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

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

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

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

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

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

L'Esperto, per risalire alla particella originaria dei cespiti pignorati, svolgeva le indagini presso l'Agenzia del territorio di Caserta onde venire in possesso del **Certificato Storico all'Impianto** e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (**Ufficio Usi Civici**) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.



A tal proposito nel Decreto del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nella Campania e nel Molise del 05.10.1928, relativo al Comune di San Felice a Cancellò (già aggregato ad Arienzo), si può leggere che non esistono terre demaniali in detto comune pertanto, il terreno su cui insistono gli immobili espropriati evidentemente non risulta gravato da uso civico (cfr. ALL.8 - *Certificato Regione Campania – Ufficio USI CIVICI*).

La particella non risulta, altresì, gravata da livello e/o censo.

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

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

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

Le spese di condominio vengono ripartite forfettariamente tra i condomini e sono pari a € 30,00 al mese come riferisce l'occupante in sede di accesso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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



Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità della porzione immobiliare in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

Gli immobili sono localizzati nella zona semiperiferica del Comune di San Felice a Canello, contraddistinta prevalentemente da abitazioni di tipo economico. I caratteri dell'area sono quelli tipici delle zone di completamento e integrazione, con impianti costruttivi di recente realizzazione e con arredo urbano (marciapiedi, alberi), illuminazioni e pavimentazioni.

La zona è ottimamente collegata con Nola (NA) e col beneventano attraverso la SP338 e con Caserta attraverso la SS7.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi della porzione immobiliare rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista.

c) Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato della zona.

d) Stato di manutenzione

L'immobile ha finiture medie in normale stato di manutenzione.

Le strutture portanti in cemento armato con i solai in latero cemento, sembrano in normali condizioni (ad eccezione di una microlesione su qualche parete della zona notte). Gli impianti sono funzionanti e sembrerebbero rispondenti alle previgenti normative e ss.mm.ii..



Redditività

L'unità abitativa è inclusa nella categoria catastale A/2 (Abitazioni civili) con rendita catastale € 553,90, mentre il deposito nella categoria catastale C/2 con rendita catastale di € 235,50.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al “più probabile valore di mercato”), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del “valore di trasformazione”, che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare però correttamente applicabile in quanto si renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione delle caratteristiche del bene.

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.



Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi ottimi, che determinano una redditività conseguentemente alta.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;



- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

2. La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel “più probabile prezzo di mercato” l’angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l’individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l’individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l’acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.



E' da rilevare perciò come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà però non acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente ordinario per il quale i riferimenti di mercato non sono limitati.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del bene, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari)". Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

- a) articolazione del bene oggetto di valutazione in porzione definita "unità tipica"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) specifica ponderazione economica dell'"unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi dell'unità stessa;
- c) determinazione del valore del bene.

Procedimento indiretto o analitico

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.



E' altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato. Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando però che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Si è già accennato al mercato cui è interessato il bene in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, in considerazione anche della pezzatura e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che sono quelle più richieste dal mercato e che influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Tenuto conto quindi dell'oggettiva appetibilità dell'immobile, che influenza il tasso di capitalizzazione in maniera apprezzabile, si ritiene che il procedimento in argomento possa essere adottato esclusivamente al fine di attrarre investitori immobiliari.



Infatti, per quanto concerne in modo specifico la redditività, dal mercato sono desumibili utili indicazioni sulla produttività del bene esaminato solo per alcune delle singole porzioni produttive, mentre per altre, a causa delle specifiche destinazioni d'uso, tali indicazioni sono solo apprezzabili.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

- a) le quote detrattive da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;
- b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

3. Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene attraverso le seguenti fasi:

- a) procedimento sintetico definito per “*valori tipici*”;
- b) procedimento analitico noto come “*capitalizzazione dei redditi*”;
- c) sintesi valutativa finale.

4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per “valori tipici”

Come è stato dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, il procedimento estimativo denominato per “*valori tipici*” si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici



unitari. I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati nel quadro di consistenza dell'unità immobiliare.

I secondi, i valori di mercato afferenti alle “unità tipiche”, sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

In considerazione della consuetudine del bene in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive che la distribuzione, sono stati reperiti beni similari oggetto di recenti contrattazioni. Pertanto, avuta conoscenza di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, sono stati rilevati valori che in generale sono abbastanza in linea con quelli dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e con quelli del Borsino Immobiliare.

Si sono acquisiti, inoltre, i seguenti riferimenti estimali (cfr. ALL.9):



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN FELICE A CANCELLI

Fascia/zona: Periferica/BOTTEGHINO - TROTTI - PONTI ROSSI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	1,2	1,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posi auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Firmato Da: LUIGI DE LUCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 578c72f20e9c904b8eb58c76f9b11fffeb1e64dc0

San Felice A Cannello (CE)

Via Trotti, 110, 81027 San Felice A Cannello Ce, Italia

ZONA BOTTEGHINO TROTTI PONTI ROSSI

 Posizione Zona

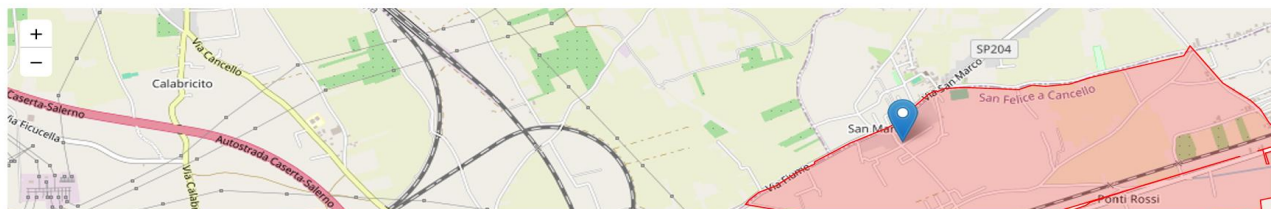
 Tipologia Prevalente

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

Semiperiferia

Abitazioni Di Tipo Economico

[Passa a Borsino PRO](#)



Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi
 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto	
 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona  Val'ore minimo Euro 533 Valore medio Euro 785 Valore massimo Euro 977	
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona Valore minimo Euro 446 Valore medio Euro 595 Valore massimo Euro 743	
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona Valore minimo Euro 457 Valore medio Euro 547 Valore massimo Euro 637	



Sono state esperite, infine, indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che operano nel Comune di San Felice a Cancelli e che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

- **Intermedia Immobiliare** – Via Arafat,38 Acerra Tel.: 081.18920112;
- **Tecnocasa Suessola** – Via Appia,394 Santa Maria a Vico Tel.: 0823.1560250;
- annunci immobiliari relativi al Comune di San Felice a Cancelli pubblicati sui siti *idealista.it* e *immobiliare.it*.

Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra **600,00 €/mq e 1.000,00 €/mq** per le unità immobiliari a destinazione abitativa ricadenti nella stessa zona in normali condizioni.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alla porzione immobiliare da stimare. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della ubicazione e del grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Tenendo in giusta considerazione tutto quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione dell'immobile.

Orbene atteso che l'immobile *de quo* appare in normali condizioni statiche, ha rifiniture medie e lo stato di conservazione è normale, si può assumere un valore unitario pari a **€/mq 600,00**, pertanto considerando che la superficie commerciale dedotta dai grafici elaborati è **Sc = mq 276**, il più probabile valore di mercato è:



$$V = mq\ 276 \times \text{€}/mq\ 600,00 = \text{€}\ 165.600,00$$

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (R.L.O.);
- b) determinazione delle quote detratte medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);
- c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);
- d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm.

a) determinazione del reddito lordo medio ordinario (R.L.O.)

Come già detto al paragrafo precedente il procedimento estimativo si articola su dati tecnici ed economici.

I primi sono evidenziati nella tabella di consistenza dell'immobile.

I valori afferenti alle c.d. "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini conoscitive con la cortese disponibilità di funzionari delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto di Caserta e si intendono "medi" riferiti alle superfici utili degli ambienti.

Gli *Elementi di confronto* sono i valori di locazione dell'Agenzia delle Entrate e quelli del Borsino Immobiliare:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN FELICE A CANCELLO

Fascia/zona: Periferica/BOTTEGHINO - TROTTI - PONTI ROSSI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	1,2	1,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



San Felice A Cancellò (CE)

Via Trotti, 110, 81027 San Felice A Cancellò Ce, Italia

ZONA BOTTEGHINO TROTTI PONTI ROSSI

Posizione Zona

Tipologia Prevalente

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

Semiperiferia

Abitazioni Di Tipo Economico

[Passa a Borsino PRO](#)



Quotazioni Immobiliari di Zona


Quotazioni
Abitazioni & Ville


Quotazioni
Uffici & Negozi


Quotazioni
Box & Posti auto


Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

[Quotazioni di Affitto](#)



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **2,20**

Valore medio
Euro **2,91**

Valore massimo
Euro **3,62**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **1,69**

Valore medio
Euro **2,22**

Valore massimo
Euro **2,76**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **1,17**

Valore medio
Euro **1,49**

Valore massimo
Euro **1,80**



Gli affitti delle agenzie immobiliari interpellate per immobili simili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* oscillano tra **500,00-600,00 €/mese** (*cfr. Riferimenti estimali*).

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, è stato predisposto il calcolo per la valutazione del bene che di seguito viene evidenziato, con riferimento alle superfici precedentemente riportate:

Superficie complessiva mq 276,00 a €/mq 2,2 x mese = €/mese 607,00

- il canone annuo è pari a $(€ 600,00 \times 12) = € 7.200,00$

Totale R.L.O. = € 7.200,00

Tale importo rappresenta il canone annuo lordo retribuito a data attuale dalla locazione dell'unità immobiliare, considerato corrisposto in data intermedia all'anno di riferimento, per cui non si ritiene di dover procedere ad alcun ragguaglio.

Per quanto sopra la redditività lorda annua risulta pari a circa il 4,3% del valore capitale determinato al precedente punto.

b) Determinazione delle quote detratte medie ordinarie sul R.L.O. e del reddito netto ordinario (R.N.O.)

Le spese annue “ordinariamente incidenti” sul reddito lordo retribuito dal capitale immobiliare possono essere suddivise in due distinti gruppi:

1) quote detratte varie (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;
- aree improduttive;
- amministrazione;

2) quote detratte per imposte dirette.

Per quanto riguarda le quote detratte varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno evincere le stesse



da una attenta analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate in pubblicazioni specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto.

Sulla base delle indicazioni esposte e tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, si è ritenuto equo assumere le quote detrattive di seguito riportate:

Quote detrattive varie

manutenzione immobile 1,5%

ammortamento immobile 1,0%

assicurazioni 0,5%

alee improduttive 1,0%

amministrazione 1,0%

totale detrazioni 5,0%

Per quanto concerne la determinazione delle quote detrattive per imposte dirette, è noto come le stesse costituiscano in generale un onere di notevole incidenza sul reddito lordo dei fabbricati.

Infatti, in base all'attuale regime fiscale, i fabbricati sono soggetti all'Imposta Municipale Unica (IMU) che è pari generalmente al 5-6% del reddito lordo.

Per quanto concerne l'IRPEF, occorre specificare che nel caso in esame, essendo il locatore una persona fisica si adotta cautelativamente una percentuale pari al 20%.

In sintesi, tenendo conto delle quote detrattive sopra determinate, si ottengono le seguenti incidenze complessive rispetto al reddito lordo:

- quote detrattive varie 5,0%

- quote detrattive per imposte 25,0%

totale detrazioni 30,0%



In termini assoluti per il compendio in esame si ottiene una entità complessiva delle spese detratte (D) pari a:

$$D = R.L.O. \times 30,0\% = € 7.200,00 \times 30,0\% = € 2.160,00$$

In base alle risultanze emerse l'importo del reddito netto ordinario è di immediata determinazione quale differenza tra il reddito lordo ordinario e le spese detratte complessive:

- Reddito lordo ordinario € 7.200,00

- Detrazioni complessive € 2.160,00

Reddito netto ordinario € 5.040,00

c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto.

E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di "reale mercato", sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,0 % ed il 6,0 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto può essere compreso tra il 2,0 % ed il 4,0 %.

Confermano quanto sopra anche le entità delle fruttuosità riscontrate per immobili assunti a riferimento nel presente giudizio di stima.

Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte



quelle circostanze “ascendenti” e “discendenti” che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Nella fattispecie si reputa significativo far rilevare che l’ubicazione e le caratteristiche della zona determinano per il bene in esame condizioni di favorevole apprezzamento per il mercato locale e di concorrenzialità sul mercato locativo.

Condizione sfavorevole è che l’appartamento è collegato alla tavernetta attraverso una scala comune pertanto non costituisce un vero e proprio appartamento duplex.

Un ulteriore elemento condizionante la determinazione estimale del saggio di rendimento immobiliare va ricercato nella attuale situazione economico-monetaria.

Il mercato immobiliare da alcuni anni sta attraversando un periodo di incertezza e staticità, influenzando negativamente sul saggio di redditività immobiliare.

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 3%.

d) Valore dell’immobile in base alla capitalizzazione dei redditi

Sulla base delle risultanze sopra ottenute ed in particolare del R.N.O. e del saggio di rendimento, è determinabile il valore capitale per mezzo della nota relazione formale della capitalizzazione:

$$V = R.N.O. / r = (R.L.O. - D) / r$$

$$V = € 5.040,00/3\% = € 5.040,00/0,03 = € 168.000,00$$

5. Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per confronto in c.t. € 166.000,00
- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) € 168.000,00



La differenza tra i valori ottenuti è assai modesta in considerazione dell'entità dei valori ed è ampiamente contenuta nei limiti di tolleranza di un giudizio estimativo.

Si sottolinea anzi come la pratica convergenza delle due risultanze costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca circa la validità della scelta dei criteri e dei procedimenti adottati.

6. Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del cespite attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti dei quali il secondo esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per “valori tipici”;
- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato pari a € **166.000,00**.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito all'unità abitativa, escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale dell'immobile.

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Costi per la SCIA in sanatoria	€	3.000,00
Costi per l'aggiornamento catastale	€	1.000,00
Costi per APE	€	500,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, e APE	€	161.500,00

Prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per la **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di € **145.350,00**.

Prezzo base d'asta in c.t. € 145.000,00 – Offerta minima € 108.750,00



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

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

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

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

Non ci si trova in questo caso in quanto trattasi di espropriazione della **piena ed intera proprietà** della porzione immobiliare *de qua*.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente, infine, acquisiva la seguente documentazione (*cfr. ALL. 10*):

- certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale dove risulta che la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento e ancora adesso in Maddaloni (CE) alla Via dell'Oliveto n. 40;
- certificato di matrimonio per estratto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Fondi del 2000 dal quale risulta che l'esecutato al momento dell'acquisto dei beni staggiti – avvenuto nel 2013 – era di stato libero in quanto il predetto matrimonio era stato annullato



con sentenza della Corte di Appello di Roma del 19.09.2012, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Fondi nell'anno 2013;

- certificato di residenza storico dell'occupante l'immobile da cui risulta che risiede nell'immobile staggito insieme al coniuge, alla figlia e al figlio di quest'ultima che compongono lo stato di famiglia qui accluso.

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

