

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

ESPROPRIO IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

GiudiceDott.
Alessandro Auletta

N. Gen. Rep. 240/23

RAPPORTO DI STIMA

Lotto Unico

Ufficio e Box auto



*Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti
iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta al
N. 1546 iscritta all'Albo degli Esperti Tribunale di S. MARIA
C. VETERE C.F. [REDACTED]*

*con studio in Trentola Ducenta alla Via delle Viole n°5
telefono: 081.353.86.39
cellulare: 333.805.34.34
e-mail: cristinabocchetti@hotmail.it*

Sommario

PREMESSA 3

PARTE I

OPERAZIONI PRELIMINARI 3

VERIFICA PRELIMINARE 4

PARTE II RISPOSTA AI QUESITI

1. DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 5

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO 8

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO 18

4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO 25

5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ' 26

6. REGOLARITÀ DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO 30

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE 32

8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE 34

9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE 34

10. VERIFICA ESISTENZA PESI E ONERI 34

11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO 35

12. VALUTAZIONE DEI BENI 35

13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA 42

14. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE 43

CONCLUSIONI 44

ALLEGATI 45

PREMESSA

Con atto a me notificato il giorno 03/11/2023, la S.V. nominava la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 226, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 240/2023:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In data 07/11/2023, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale erano elencati i quesiti.

PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio: Servizi di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. n°5) e Servizi Catastali (cfr. all. n°4) di Caserta. In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo via breve e in seguito con lettera raccomandata, eseguita dal Custode Scotto DiCiccariello Stefania, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili per cui sono causa, ubicati nel comune di Cesa (CE), al "Parco Massaro", Via del Michelangelo Merisi Caravaggio n.22, località Masseria S. Anna, posto al secondo piano, distinto con il n. interno 7 della scala "B".

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 06/12/2023. In questa data, la signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx qualità diproprietaria eseguita dei beni oggetto di stima sub.29 e sub. 82, consente alla sottoscritta e al custode della procedura in esame dott.ssa Scotto DiCiccariello Stefania, l'accesso per il sopralluogo dell'ufficio (adibito ad appartamento) e box per cui è causa.

Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso e invitandola signora Fabiano a produrre ogni eventuale nota o documentazione in suo possesso ritenuta opportuna. Procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili.

Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune Cesa (CE) espleta indagini agli uffici: tecnico, urbanistico, abusivismo, anagrafe e stato civile al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori, di cui a tutt'oggi non ha avuto attestazione.

Più volte, la sottoscritta, si è recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

Verifica preliminare

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Agenzia del Territorio dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività. Verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancaza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta ed il relativo *modulo per il controllo documentazione esperto* è stato consegnato (cfr. all. n° 9). Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione ipotecaria, risalente ad un atto trascritto in data antecedente oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, e riportante sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

PARTE II – RISPOSTA AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento o 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 $\frac{1}{4}$; 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:

a) 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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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) o 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), ed 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 accatastrato 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.la e sub catastali.

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, 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'accatastramento, 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento riguardano un Ufficio al P2 e un box auto al PS1, ubicati nel comune di Cesa (CE), in via Del Michelangelo Merisi Caravaggio, 22 P.co Massaro. Attualmente, l'immobile Ufficio (cat. A/10), è adibito ad appartamento.

Gl'immobili sono riportati in catasto come segue:

Nuovo Catasto Urbano di Caserta, Comune Cesa(CE), Foglio 1, p.lla 5161

- 1. Ufficio (appartamento):** sub. 29, cat. A/10, cl. 2, cons. 4 vani, Sup. Cat. 88 m², rendita € 857,32,p.: 2;
- 2. box auto:**sub.80, cat. C/6, cl. 2, cons. 19 m², € 36,31. piano: S1

Indirizzo catastale dei due sub: Via del Caravaggio 22

Intestatario catastale dei sub e proprietario, per la quota di 1/1 è la sig.ra:

xx in Via del Michelangelo Merisi Caravaggio n. 22. Piena Proprietà per la quota 1/1.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di Compravendita.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che le unità pignorate sono in corrispondenza della originaria **particella 49 del foglio 1** del Comune di Cesa (CE).

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE



Immobile n. 1 – Ufficio_Appartamentosub 29p.la5161:

Orientamento	Confinante
Nord	Sub.1 Beni comuni non censibile_ Via del M. M. Caravaggio
Est	Vano Scala" B" sub.28 proprietà aliena
Sud	sub.30 proprietà aliena
Ovest	sub.32 proprietà aliena

Immobile n. 2 – Garagesub 80 p.IIa 5161;

Orientamento	Confinante
Nord	Sub.1 Beni comuni non censibile_ Corsia di Manovra
Est	sub.81 proprietà Soc. aliena
Sud	Sub.1 Beni comuni non censibile
Ovest	sub.79 proprietà aliena

Date le caratteristiche strutturali del bene in esame, la sottoscritta procede alla formazione del

LOTTO UNICO

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.

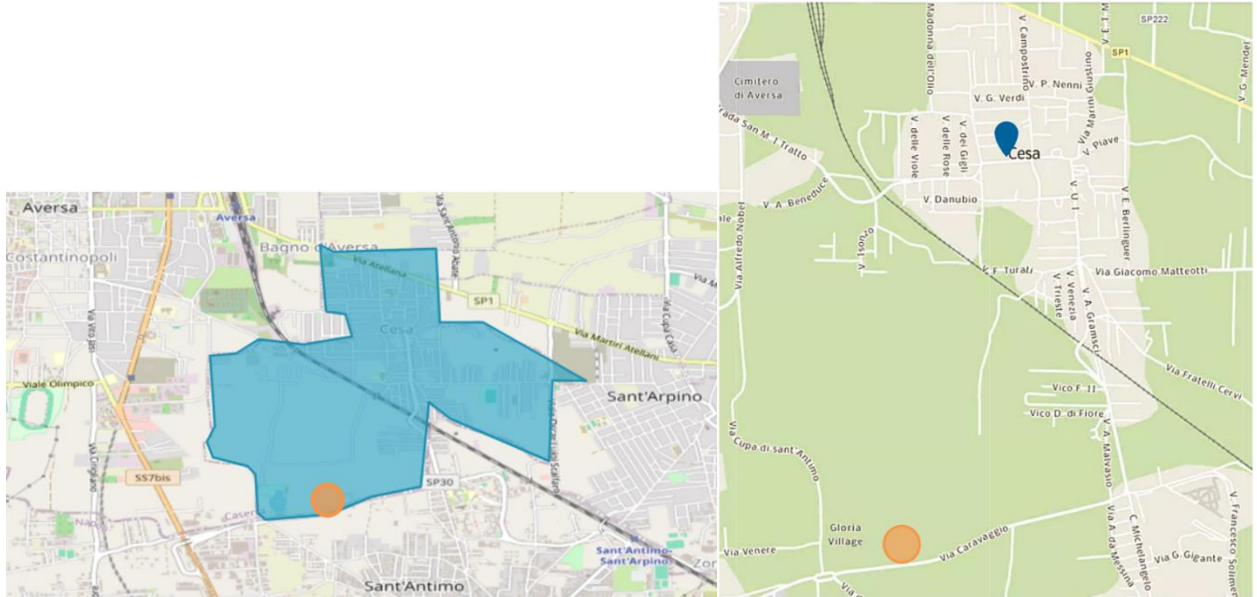
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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.

Informazioni sulla città: CESA (CE)

Foto n.2



INFORMAZIONI SULLA ZONA

Il Comune di Cesa è un piccolo comune situato nella Pianura Campanadella provincia di Caserta parte dell'**agro aversano** alla destra dei Regi Lagni, conta una popolazione di circa 9.401 abitanti. È conosciuto per essere il terzo comune più piccolo della provincia di Caserta per superficie territoriale, preceduto solo da Curti e Portico di Caserta ed è il terzo comune più a sud nella provincia, dopo Parete e Sant'Arpino. Antichissima deve essere la fondazione di Cesa: il più antico documento che ne accerta l'esistenza è un diploma dei principi Pandolfo I e Landolfo III di Capua, risalente all'anno 964 d.C. Cesa fu indubbiamente una delle minuscole contrade della Liburia atellana, che visse una storia agreste senza alcunché di notevole. Ci sono diverse spiegazioni sull'origine del nome Cesa, ma la teoria più accreditata sostiene che derivi dal verbo latino "caedere" che significa "tagliare". All'inizio, Cesa era un borgo dell'antica Atella e, presumibilmente, era tagliato fuori dalle grandi vie di comunicazione. Un'altra teoria sostiene che, a seguito di un disboscamento, il terreno in cui è stata costruita la città fosse originariamente un terreno boschivo chiamato "silvacaesa", ovvero "selva tagliata". Dovette, però, vivere e subire con i suoi pochissimi abitanti tutte le vicende della morente Atella e, più tardi, della nascente Aversa, poiché, dopo il Mille, Cesa fu per lungo tempo un casale della città normanna, appartenuto prima al feudo del conte Roberto di Sant'Agata, e successivamente ai Carafa, ai Villano, ai Palomba, ai Del Tufo e ai Maresca, che ne furono gli ultimi proprietari. Gli abitanti di Cesa si chiamano **Cesani** e a Cesa si celebra San Cesario di Terracina. Tra le attrazioni principali ci sono le 99 Grotte, un complesso di cunicoli sotterranei che venivano utilizzati per la produzione di terracotta. La città è anche famosa per il suo castello, un tempo una fortezza medievale, e per la chiesa di San Cesario, che risale al XVIII secolo

Il **comune**, dotato degli ordinari uffici municipali e postali, dispone di scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado; i servizi sanitari sono erogati dalla sede del distretto sanitario, da un poliambulatorio e da un consultorio materno-infantile.

L'area del Comune appartiene alla zona altimetrica "5 _denominata pianura", il centro abitato di Cesa si trova ad un'altitudine di 40 metri sul livello del mare.

CLASSIFICAZIONE SISMICA E CLIMATICA

ZONA SISMICA	ZONA CLIMATICA	GRADI GIORNO
2	C	1.201

La zona dove insiste il **LOTTO UNICO** (cfr. *foto n.1*) è riparata dal traffico della città, ma presenta tutti i servizi e comodità a pochissima distanza.

Informazioni Generale sul Lotto Unico

Il Lotto Unico sito nel Comune di Cesa di Caserta, fa parte di un complesso immobiliare edificato nel 2004, denominato Parco Massaro Località Masseria Sant'Anna. Ad esso si accede esclusivamente da via Caravaggio, strada di separazione tra Cesa e Sant'Antimo, è composto da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare con sviluppo orizzontale est ovest e affacci nord sud. Lo sviluppo verticale si articola in:

- un piano seminterrato destinato a garage;
- un piano terra destinato ad attività commerciale, esposizione e vendita di prodotti commerciali e servizi igienici distinti da uomo e donne;
- un primo, secondo e terzo piano adibiti ad uffici, all'attività amministrativa ed economica dell'esercizio.
- un piano copertura a tetto a terrazza ispezionabile ma non praticabile, privo di pavimentazione, ricoperto solo da guaina impermeabile.

Ai vari livelli si accede tramite tre vani scala muniti di ascensore e contraddistinti con lettere differenti.

Le aree esterne ai fabbricati del parco primavera sono in parte utilizzate: per spazi di manovra, carico e scarico dei materiali ed in parte attrezzati a verde.

Il fabbricato dove insiste il Lotto Unico è servito dal vano scala contraddistinto con la lettera '**B**' l'accesso ad esso avviene dal lato sud, attraverso vialetto interposto tra due parti di fabbricato, così come dimostra la **foto n.2**.

Foto n.2



Descrizione Lotto Unico

Il Lotto unico in oggetto è costituito da un ufficio, attualmente adibito ad appartamento, posto al secondo piano (terzo fuori terra) interno 7 e da un box auto al piano interrato, con annesse pertinenze condominiali, descritte negli atti e nel regolamento condominiale.

UFFICIO al P2

Presenta accesso da vano scala 'B' a cui si accede attraverso un vialetto condominiale interposto tra due fabbricati del P.co Massaro (cfr. foto n.2 e n.3).

Foto n.3



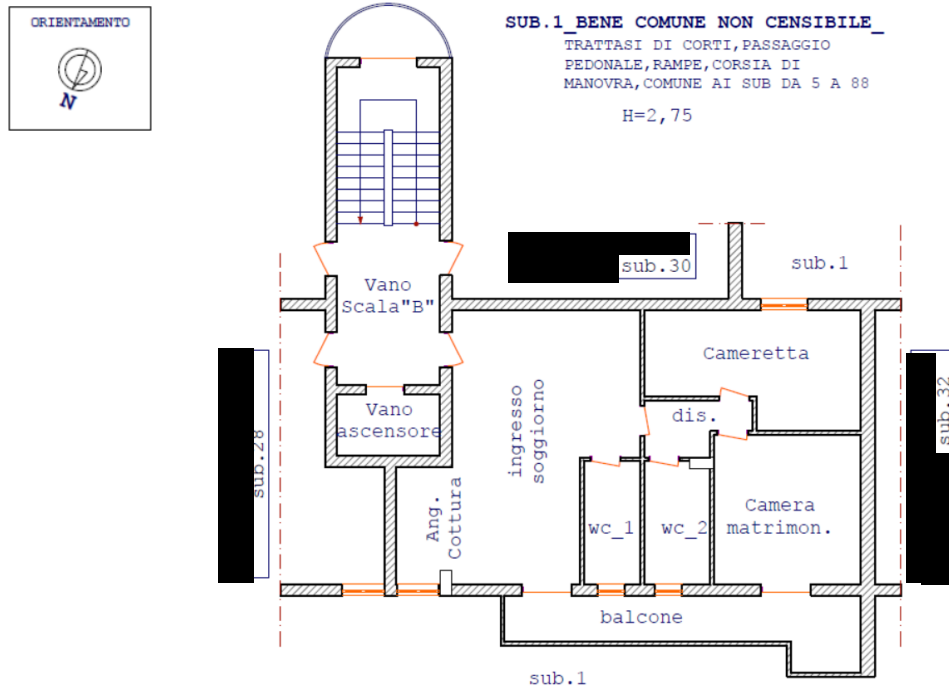
Il vano scala presenta pareti intonacate e rifinite con pittura lavabile di colore bianco, la pavimentazione è in mattonelle quadrate in graniglia di marmodi colore grigio chiaro, i gradini delle rampe presentano rivestimento in marmo di colore grigio e balaustra in ferro di colore marrone scuro. (cfr. foto n.4/5)

Foto n.4Foto n.5



Allo smonto della rampa di scalesu ogni ballatoio vi sono quattro accessi a diversi immobili più il vano ascensore. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è posto subito a destra del vano ascensore, esso presenta lo scheletro in ferro blindato e rivestimento in legno color noce. (cfr. foto n.5).

Al suo interno l'immobile è articolato in:



- Ingresso-sala pranzo (cfr. foto n.6-7);

Foto n.6 Foto n.7



- Angolo cottura sala pranzo con affaccio su Balcone (cfr. foto n.8);

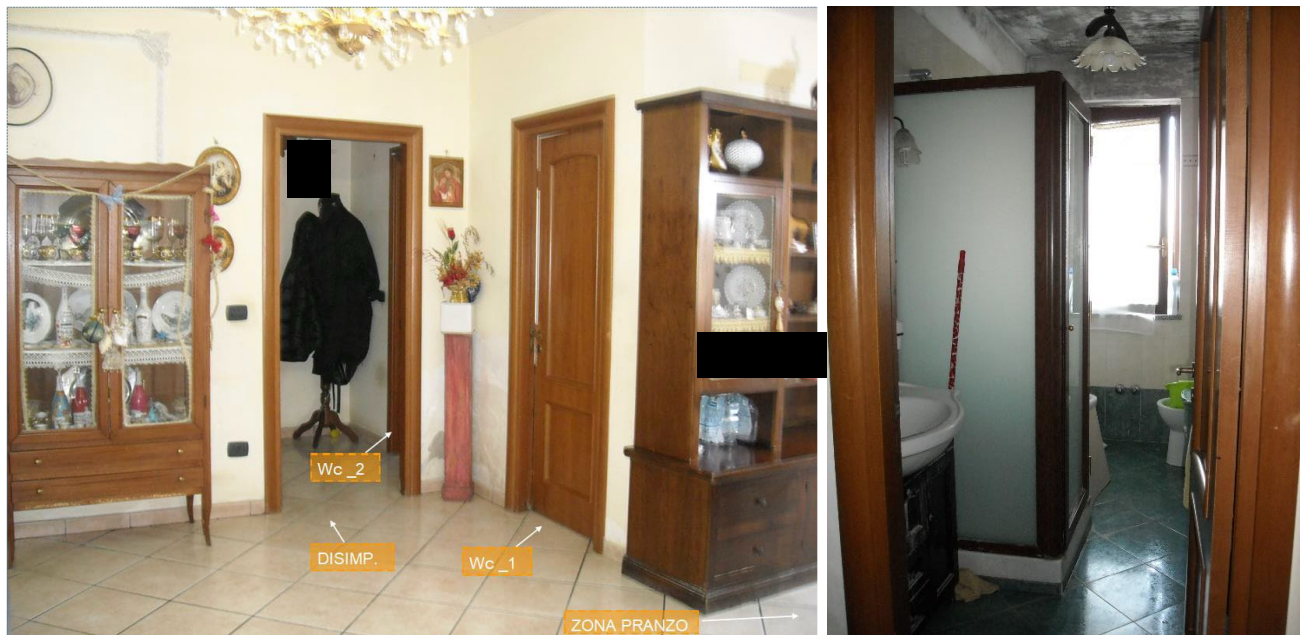
- Balcone con affaccio lato retrostante il parco (cfr. foto n.9);

Foto n.8 Foto n.9

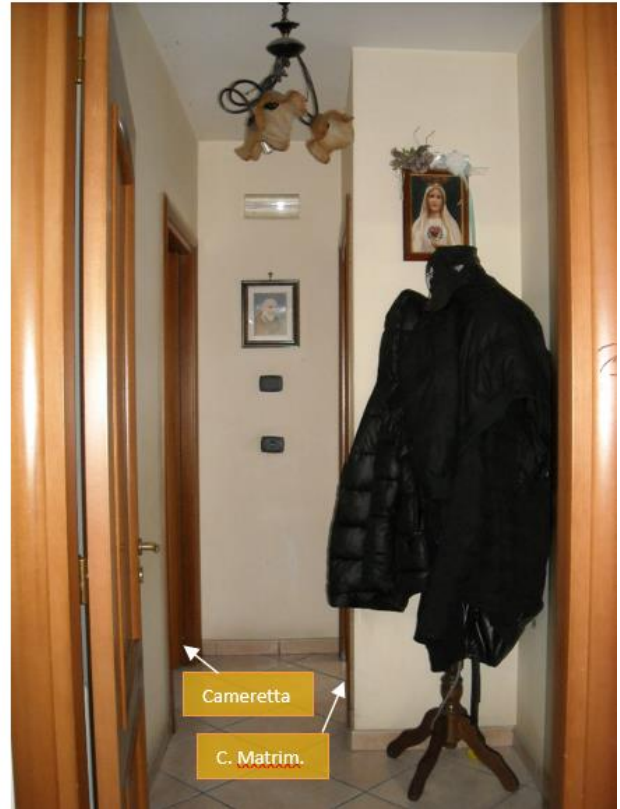


- Accesso al wc1 e al corridoio, che conduce alla zona notte (cfr. foto n.10);
- Bagno (Wc 1) con lavabo, igienici e box doccia, luce lato nord (cfr. foto n.11);

Foto n.10 Foto n.11



- Corridoio, che conduce alla zona notte (cfr. foto n.12);
- Bagno (cfr. foto n.14), con lavabo, igienici, vasca, luce lato nord (cfr. foto n.13);
- Foto n.10 Foto n.11



- Camera Matrimoniale con affaccio sul balcone interno al parco lato nord (cfr. foto n.12).
- Cameretta con finestra lato sud_ Via Caravaggio (cfr. foto n.13);

Foto n.12

Foto n.13



Tutti gli ambienti, tranne la cameretta, presentano luce o affaccio sul lato nord mentre la cameretta sul lato sud (cfr. foto n.17-18), la cucina e le camere con porte a doppia anta mentre i bagni e la cameretta con finestre.

L'immobile, come dimostrano le foto via via allegate, si presentano buono stato di manutenzione tranne per il wc 1 che presenta tracce di muffe estese quasi su tutto il soffitto; tutte le pareti sono rifinite con intonaco e pittura lavabile di colore beige, eccetto le pareti dei bagni e dell'angolo cottura che presentano rivestimenti in mattonelle e cameretta rifinite con tinteggiatura di colore rosso. I pavimenti sono mattonelle in grès porcellanato 30x30 di colore beige, tranne per i bagni di forma uguale ma di colore verde. Le porte interne sono in legno color noce, gli infissi esterni sono in alluminio di colore marrone a due ante con doppio vetro e con oscuranti persiane di ferro zincato di colore marrone.

Il balcone antistante il lato nord, presenta pavimentazione in mattonelle 15x15 di colore scuro, soglie di marmo bianco e balaustra in ferro di colore marrone.

L'immobile è fornito di impianto: idrico, elettrico, bombolone per la fornitura di gas, di riscaldamento con radiatori in alluminio e climatizzatore.

L'altezza interna dell'immobile è di 2,70m

BOX AUTO (sub 80)

Il box auto è posto al piano interrato del fabbricato a cui si accede sia da vano scale sia da cancelli carrabili posto a ovest e ad est del fabbricato (cfr. foto n.14-15).

Foto n. 14 Foto n.15

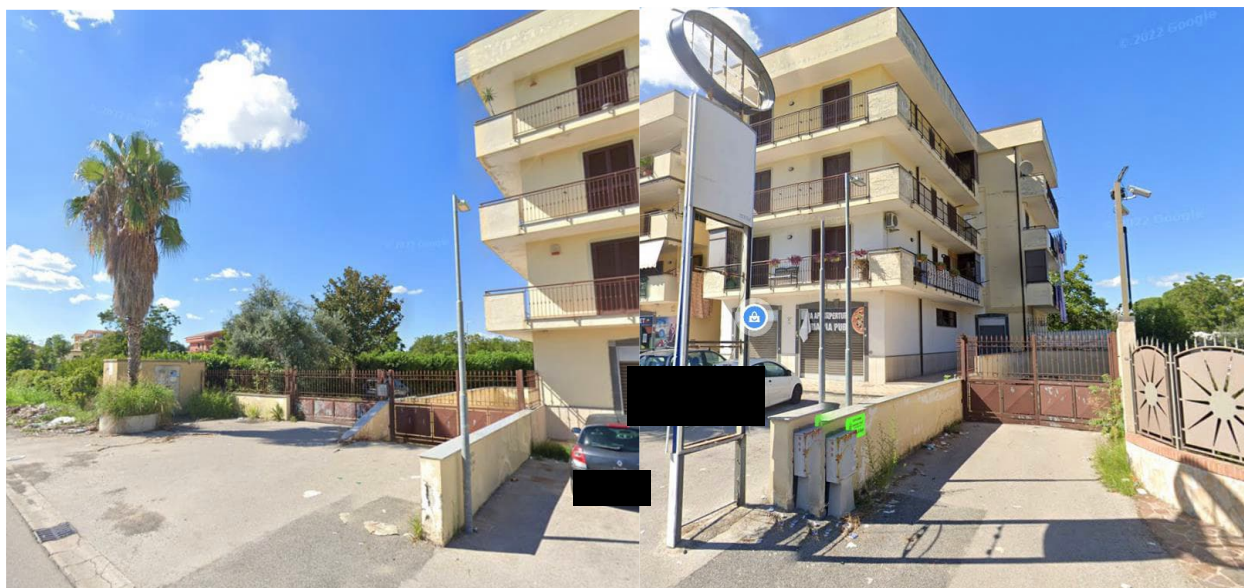
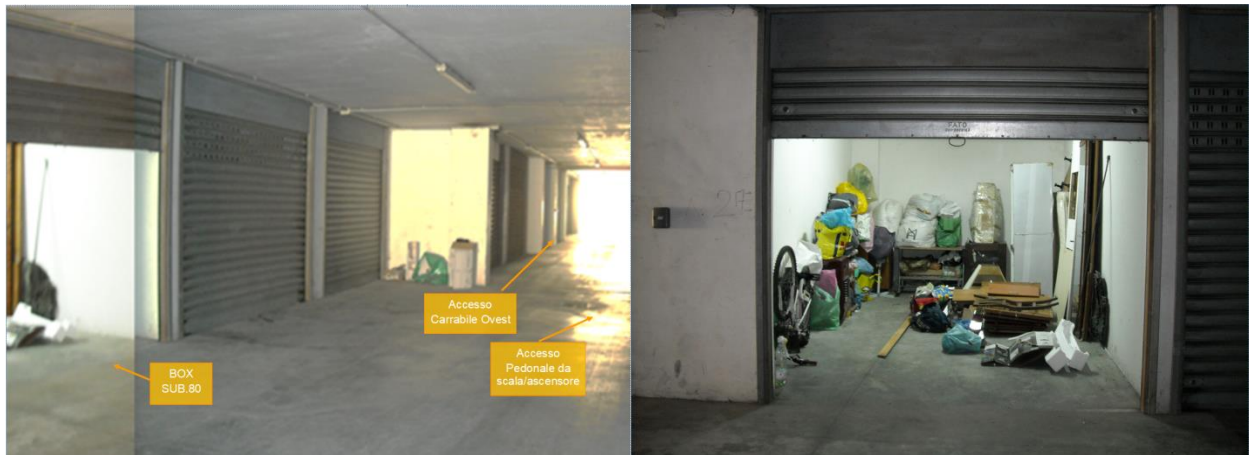
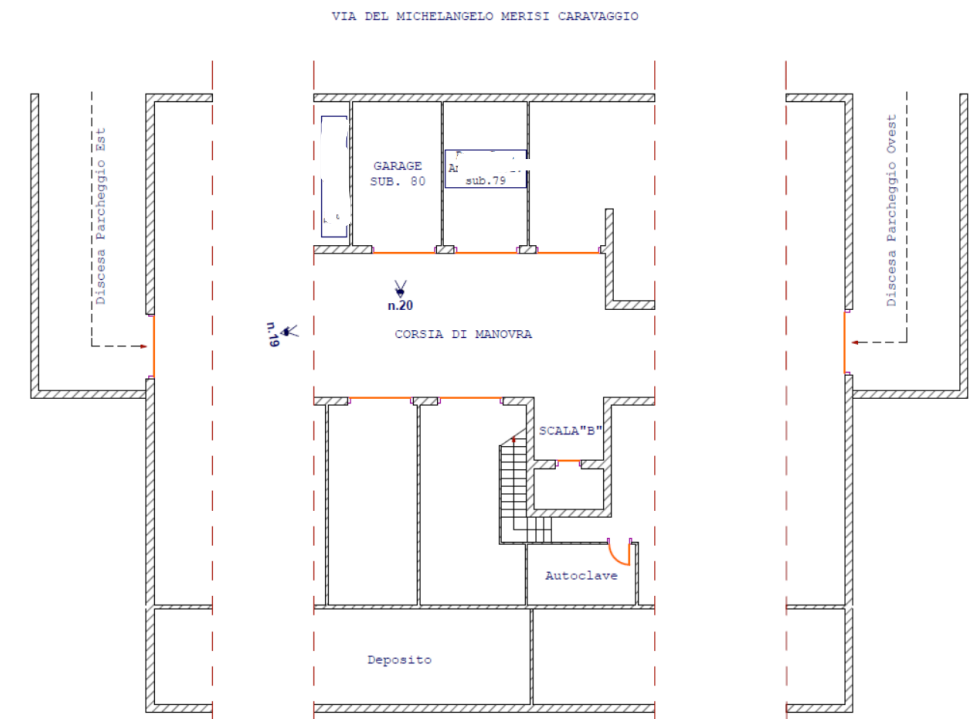


Foto n. 16 Foto n.17



Il box è munito di saracinesca a ribalta, in ferro zincato, al suo interno presenta pareti intonacate ed imbiancate, la pavimentazione in cemento battuto (così come tutto il piano interrato) ed è servito da impianto elettrico. (cfr. foto n.16-17). Altezza interna del box è 2.75 m.

Foto n.18



Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al **LOTTO UNICO**

APPARTAMENTO	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm	Esposizione	condizioni
Ingresso-Cucina	34,45	37,20	1	37,20	Nord	buone
Bagno 1	4,75	5,20	1	5,20	Nord	scarse
Corridoio	3,45	4,40	1	4,40	interna	buone
Bagno2	5,55	6,10	1	6,10	Nord	buone
Cameretta	15,10	16,90	1	16,90	Nord	buone
Camera da letto	14,90	16,10	1	16,10	Nord	buone
Totale parziale 1	78,20	85,90	-----	85,90	-----	-----
Balcone	12,45	15,60	0,25	3,90	nord	buone
Box auto	18,75	19,80	0,50	9,90	interrato	buone
Totale parziale 2	31,20	35,40	-----	13,80	-----	-----
Sup. Commerciale TOTALE				99,70		

*La **Sup. Commerciale** è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - ☒ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - ☒ deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

- Gli immobili che costituiscono Il Lotto Unico riportati catastalmente come segue (vedi alleg. n°3):

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Cesa(CE),

- 1. Ufficio:** Foglio1 Particella 5161, Sub.29, cat. A/10, classe 2, Cons. 4 vani, sup. cat. 88 m², Rendita Euro 857,32
- 2. Box auto,** Foglio 1Particella 5161, Sub.80, cat. C/6, classe 3, Cons. 19 m², sup. cat. 21m², rendita Euro43,18

Intestatario catastale dei sub e proprietario, per la quota di 1/1 la sig.ra:

- xxx

Indirizzo catastale dei due sub: VIA Del Caravaggio, 22, P2e P S1

- Situazione Storica Catastale p.Ila 5161 sub. 29_Appartamento

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	Variazione del 09/11/2015Inserimento in visura dei dati di superficie.
1	Urbano	1	5161	29			A/10	2	4 vani	Totale: 88m ²	€ 857,32	
Indirizzo		Via Del Caravaggio n. SNC Piano 2										
Annotazioni		Classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati | Codice Comune C561 - Foglio 1 - Particella 5161

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	Variazione nel classamento del 03/03/2008 pratica n. CE0104290 in atti dal 03/03/2008(n.4197.1/2000)
1	Urbano	1	5161	29			A/10	2	4 vani		€ 857,32	
Indirizzo		Via Del Caravaggio n. SNC Piano 2										
Annotazioni		Classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati | Codice Comune C561 - Foglio 1 - Particella 5161

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	
1	Urbano	1	5161	29			A/10	2	4 vani		€ 857,32	Costituzione del 24/09/2007 Pratica n. CE0427751 in atti dal 24/09/2007 (n. 3558.1/2007)
Indirizzo		Via Del Caravaggio n. SNC Piano 2										
Annotazioni		Classamento e rendita validati										

Situazione degli intestati dal 23/05/2008

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/05/2008 Pubblico ufficiale [redacted] de NAPOLI (NA) Repertorio n. 28120 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18323.1/2008 Reparto Pldi CASERTA-SMCV in atti dal 11/06/2008	

Situazione degli intestati dal 24/09/2007

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1 fino al 23/05/2008
DATI DERIVANTI DA		Costituzione del 24/09/2007 Pratica n. CE0427751 in atti dal 24/09/2007 COSTITUZIONE (n. 3558.1/2007)	

- Situazione Storica Catastale p.lla 5161 sub. 80_Box Auto

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	
1	Urbano	1	5161	80			C/6	3	19 m ²	Totale: 21 m ²	€ 43,18	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		Via Del Caravaggio n. 22 Piano S1										
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati	Codice Comune C561 - Foglio 1 - Particella 5161
----------------------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	
1	Urbano	1	5161	80			C/6	3	19 m ²		€ 43,18	Variazione nel classamento del 03/03/2008 pratica n. CE0104290 in atti dal 03/03/2008 (n.4197.1/2000)
Indirizzo		Via Del Caravaggio n. 22 Piano S1										
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati	Codice Comune C561 - Foglio 1 - Particella 5161
----------------------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
----	---------------------	------------------	-------------------

SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	Costituzione del 24/09/2007 Pratica n. CE0427751 in atti dal 24/09/2007 (n. 3558.1/2007)
1	Urbano	1	5161	80		C/6	2	19 m ²		€ 36,31	
Indirizzo		Via Del Caravaggio n. 22 Piano S1									
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)									

Situazione degli intestati dal 23/05/2008

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/05/2008 Pubblico ufficiale [redacted] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 28120 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18323.1/2008 Reparto PIdi CASERTA-SMCV in atti dal 11/06/2008	

Situazione degli intestati dal 24/09/2007

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1 fino al 23/05/2008
DATI DERIVANTI DA		Costituzione del 24/09/2007 Pratica n. CE0427751 in atti dal 24/09/2007 COSTITUZIONE (n. 3558.1/2007)	

✓ **Ai Terreni**

Area di enti urbani e promiscui dal 31/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	FOGL.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Domenic. Agrario	
1	1	5161		-	Ente Urbano	26 69			Tipo Mappale del 31/07/2007 Pratica n. CE0365060 in atti dal 31/07/2007 (n. 365060.1/2007)
Notifiche				Partita				1	

- **Sono variati i seguenti immobili:**

Foglio 1 Particella 5158;

Mappali Terreni Correlati	Codice Comune C561 - Foglio 1 - Particella 5161
----------------------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	FOGL.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Domenic. Agrario	
1	1	5161		-	Semin. Arboreo 1	26 69		Euro 78,57 Euro 31,01	Frazionamento del 31/07/2007 Pratica n. CE0365060 in atti dal 31/07/2007 (n. 365060.1/2007)
Notifiche				Partita					

- **Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio 1 Particella 397;

- **Sono variati i seguenti immobili:**

Foglio:1 Particella:5156; Foglio:1 Particella:5157; Foglio:1 Particella:5158 ; Foglio:1 Particella:5159 ;
Foglio:1 Particella:5160 ; Foglio:1 Particella:5162 ; Foglio:1 Particella:5163 ; Foglio:1 Particella:5164 ;

Mappali Terreni Correlati	Codice Comune C561 - Foglio 1 - Particella 5161
----------------------------------	---

Situazione degli intestati dal 31/07/2007

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 9/9 fino al 31/07/2007

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 31/07/2007 Pratica n. CE0365060 in atti dal 31/07/2007 (n. 365060.1/2007)
-------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/11/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLI.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	1	397		-	Semin. Arboreo 1	58 29		Domenic. Euro 171,59 L. 332.253	Agrario Euro 67,73 L. 131.153	Frazionamentodel 11/11/1993 in atti dal 12/11/1993 (n.1079.10/1993)
Notifiche						Partita		1526		

- **Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio 1 Particella 49;

- **Sono variati i seguenti immobili:**

Foglio:1 Particella:398; Foglio:1 Particella: 399;

Situazione degli intestati dal 29/09/2004

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 9/9 fino al 31/07/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/09/2004 Pubblico ufficiale [redacted] ede MONDRAGONE (CE) Repertorio n. 34176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38646.1/2004 Reparto PIdi CASERTA-SMCV in atti dal 09/11/2004		

Situazione degli intestati dal 11/11/1993

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 2/9 fino al 29/09/2004
2			Proprietà per 2/9 fino al 29/09/2004
3			Proprietà per 3/9 fino al 29/09/2004
4			Proprietà per 2/9 fino al 29/09/2004
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 11/11/1993 in atti dal 12/11/1993 (n. 1079.10/1993)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/12/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLI.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	1	49		-	Semin. Arboreo 1	76 24		Domenic. L. 428.868	Agrario L. 169.200	Frazionamentodel 18/12/1984 in atti dal 01/10/1993 (n. 21.6/1984)
Notifiche						Partita		1526		

- **Sono variati i seguenti immobili:**

Foglio:1 Particella:353; Foglio:1 Particella: 354;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLI.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	1	49		-	Semin. Arboreo 1	87 07		Domenic. L. 496.299	Agrario L. 195.908	Impianto meccanografico del 26/03/1985)
Notifiche						Partita		601		

Situazione degli intestati dal 11/01/1986

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
---	-----------------	----------------	-----------------------

1		Proprietà per 2/9 fino al 29/09/2004
2		Proprietà per 2/9 fino al 29/09/2004
3		Proprietà per 2/9 fino al 29/09/2004
4		Proprietà per 3/9 fino al 29/09/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) de [redacted] (NA) Registrazione Volume 2974 n. 3932 registrato in data 09/07/1986 - Voltura n. 437086 in atti dal 14/09/1990

Situazione degli intestati dall'impianto

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Da verificare fino al 11/01/1986
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 26/03/1985	

Dalle risultanze catastali accertate, per gli immobili sub.29 e sub. 80, rispettivamente ufficio (uso appartamento) e box auto costituenti il Lotto Unico, si evince che esse corrispondono a quelle specificate nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nell'atto di Compravendita, come nelle tabelle esplicative di seguito riportate:

IMMOBILE PIGNORATO: FOGLIO 1 P.LLA 5161 SUB.29				
	Dati catastali attuali	Atto di pignoramento	Nota di trascrizione	Negozi d'acquisto
Ubicazione	NCEU Comune di Cesa	NCEU Comune di Cesa	NCEU Comune di Cesa	NCEU Comune di Cesa
Foglio	1	1	1	1
Particella	5161	5161	5161	5161
Sub	29	29	29	29
IMMOBILE PIGNORATO: FOGLIO 1 P.LLA 5161 SUB. 80				
	Dati catastali attuali	Atto di pignoramento	Nota di trascrizione	Negozi d'acquisto
Ubicazione	NCEU Comune di Cesa	NCEU Comune di Cesa	NCEU Comune di Cesa	NCEU Comune di Cesa
Foglio	1	1	1	1
Particella	5161	5161	5161	5161
Sub	80	80	80	80

Diffformità riscontrate per il Lotto Unico:

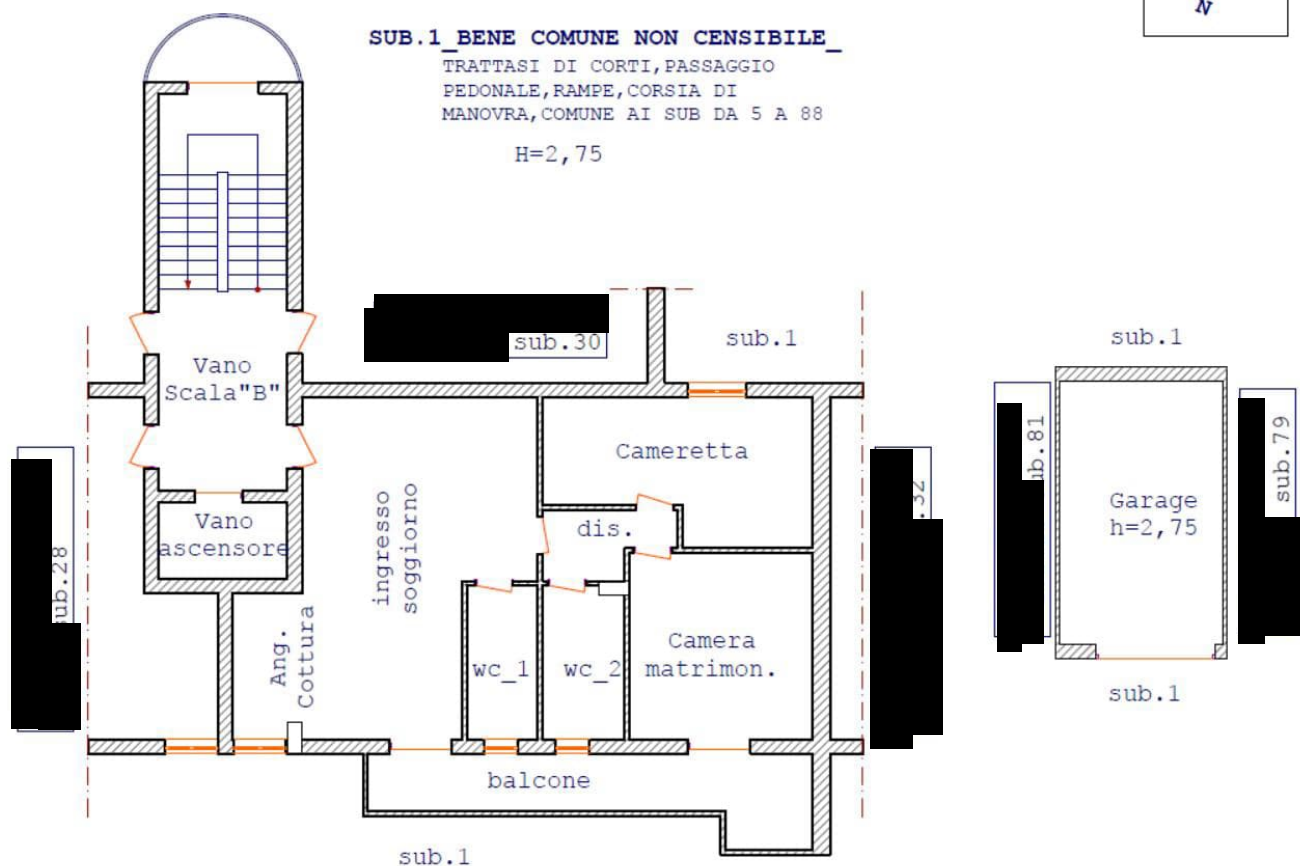
Si riscontrano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nelle planimetrie catastali depositate, in ordine al sub 29, per:

- una diversa destinazione d'uso da A/10 (Uffici - Studi Privati) ad appartamento (A/2).

Per suddetta difformità non si prevede un aggiornamento catastale in quanto si prevede il ripristino dello stato dei luoghi ad uso ufficio.

La planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, indica la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi.

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA UFFICIO_USO APPARTAMENTO PIANO SECONDO
PLANIMETRIA BOX AUTO PIANO INTERRATO
DA CONCESSIONE - CATASTALE E STATO DI FATTO



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.

1. Appartamento: Foglio 9, p.lla 5080, sub.7 (già sub.2), cat. A/3, cl. 1, cons. 5 vani;

2. Deposito: Foglio 9, p.lla 5080, sub 9, cat. C/2, classe 2 cons. 16 m2;

Intestataria catastale dell'immobile dal 12/09/2007 proprietaria dei beni sopra riportati, la sig.r:

Di Caterino Nicolina nata ad Aversa (CE) il 04/10/1971 DCTNLN71R44A512H -Proprietà 1/1.

LOTTO UNICO– piena proprietà, per la quota di 1/1, della xx. Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Cesa (CE) Parco Massaro, Via del Michelangelo Merisi Caravaggio, 22, è costituito da:

- un ufficio (adibito ad appartamento) posto al secondo piano, interno 7, di un fabbricato (scala B) di quattro piani fuori terra, composto da: un ingresso cucina, corridoio, due camere da letto, un bagno e balcone; con pertinenze condominiali contraddistinte con sub 1;

- un box auto nel locale interrato, con pertinenze aree piano interrato contraddistinte con sub 80.

L'ufficio (uso appartamento) confina: a nord con sub.1 beni comuni non censibile_Via del M. M. Caravaggio, a est con Vano Scala "B" sub.28 proprietà aliena, a sud con sub.30 proprietà aliena, ad ovest con sub.32 proprietà aliena;

Il box auto confina: a nord con sub.1 beni comuni non censibile corsia di manovra, a est sub.81 proprietà aliena, a sud con sub.1 beni comuni non censibile, ad ovest con sub.79 proprietà aliena.

Esso è riportato al Catasto edilizio Urbano di Caserta Comune Cesa (CE) al:

➤ Foglio 1, p.lla 5161 sub 29 (Ufficio);

➤ Foglio 1 p.lla 5161 sub 80(box auto).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma è difforme solo in ordine alla destinazione d'uso del sub 29. Il Lotto Unico presenta Permessi a costruire n. 54 del 13/10/2004 e successivo n. 56 del 26/07/2007 in Variante al n.06/2005e n.46/2005 a cui lo stato dei luoghi non è conforme solo in ordine alla destinazione d'uso del sub 29.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica.

PREZZO BASE **€ 79.600,00**

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:

- a) 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;
- b) 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* 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* a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* 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 carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos 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* carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si procede ad una sintetica ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **30/06/2023**, ed a ritroso, il primo passaggio di

- **ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO per i sub.29 e 80**

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
23.05.2008	Foglio 1, p.lla 5161, sub.29cat. A/10 sub.80cat. C/6	(piena proprietà 1/1)	Oggi
24.09.2007	Foglio 1, p.lla 5161, sub.29cat. A/10 sub.80cat. C/6	(proprietà 1/1)	23.05.2008
31.07.2007	Foglio 1, p.lla 5161, Sem. Arb.1, are 2669	(piena proprietà 1000/1000)	24.09.2007
29.09.2004	Foglio 1, p.lla 397, Sem. Arb.1, are 5829	(piena proprietà 9/9)	31.07.2007
11.11.1993	Foglio 1, p.lla 397, Sem. Arb.1, are 5829	di 2/9 ciascuno e di 3/9	29.09.2004
11.01.1986	Foglio 1, p.lla 49, Sem. Arb.1, are 8707	di 2/9 di 3/9	11.11.1993
Impianto(26/03/1985)	Foglio 1, p.lla 49	(Piena Propr.)	11.01.1986

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 costruzioni: 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;

insecondoluogo 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 terzoluogo 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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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.**art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii.**art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii.**art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- ✓ verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- ✓ concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Per il Lotto Unico, come da attestato e ricerche effettuate presso gli uffici di competenza del Comune di Cesa (CE), è stata reperita la seguente documentazione analitica e grafica:

- Permesso a Costruire n. 54 del 13/10/2004;

- Permesso a Costruire n. 56 del 26/07/2007 in Variante ai permessi a costruire n.6/05 e n. 46/05.

Dalla documentazione reperita si evince, inoltre:

- **che** il Lotto Unico è parte di un complesso immobiliare a destinazione Commerciale, denominato “Parco Massaro”, località Masseria Sant’Anna.

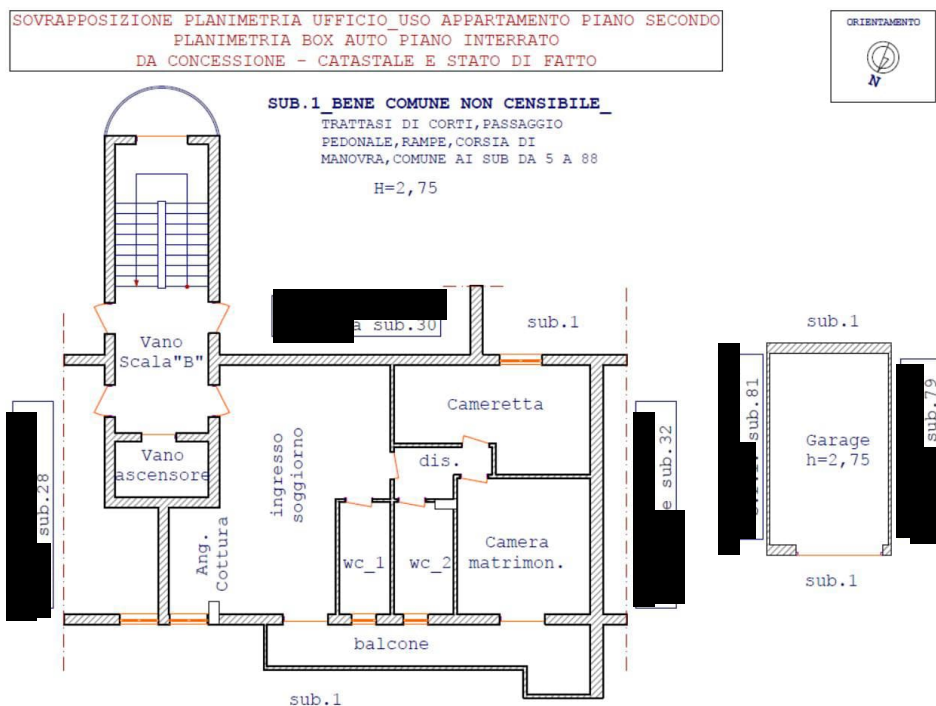
- **che** la zona urbanistica di riferimento, ove ricade il fabbricato oggetto di CTU, rientra in Zona Omogenea “D4” – Produttiva e Artigianale, secondo il vigente strumento urbanistico approvato con delibera di C.C. n.60 del 30/09/2021, pubblicato sul Burc Regione Campania n.105 del 02/11/2021.

- **che** il territorio del Comune di Cesa **Non risulta** soggetto a Vincolo Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del Paesaggio, peraltro, non risulta, il fabbricato di che trattasi, insistere su suolo demaniale né risultano emessi decreti di demanialità e/o esistenza di censi e livelli o usi civici.

- **che** il lotto Unico **non presenta** Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, i costi per la presentazione di istanza di APE sono circa € 300,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d’asta).

Difformità riscontrate: Lo stato attuale dei luoghi del lotto Unico è difforme dalla planimetria di concessione edilizia, in ordine ad una diversa destinazione d’uso inerente il sub 29, che attualmente è adibito ad appartamento ma la sua natura da concessione è: Ufficio.

Per questa difformità si prevede il ripristino dello stato dei luoghi conforme ai grafici di Concessione, in quanto la Zona “D4” dove ricade l’immobile preclude tale carico urbanistico.



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.).

Il Lotto Unico allo stato attuale è ad uso dell'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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).
- b) 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;
- c) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- d) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- e) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- f) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- g) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- h) 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).

Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

A carico dell'acquirente per il Lotto Unico in oggetto:

- **Non Risultano**: domande giudiziali
- **Non Risultano** ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa
- **Non Risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- **Non Risultano** limitazioni d'uso
- **Non Risultano** provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo
- **Non Risultano** convenzione matrimoniale e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Cancellati o regolarizzati dalla procedura, per gli immobili in oggetto:

- **Iscrizione**: Per cui è causa

Iscrizione del 24/04/2008 di Ipoteca ai numeri 20270/2973 da Pubblico Ufficiale Improta Filippo, Repertorio 90423/12052 del 28/03/2008, Frazionamento in quota Iscrizione con numero 5815 di registro particolare del 09/03/2006 Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo, per un capitale di Euro 125.000,00 per un totale di euro 250.000,00, sull'immobile siti in Cesa (CE) alla Via del M. M. Caravaggio, 22, riportati in Catasto al Foglio 1 p.lla 5161, sub. 29 e sub 80.

- **Pignoramenti ed altre Trascrizioni**: Per cui è causa

Trascrizione del 30/06/2023, con Atto Giudiziario da Tribunale Napoli Nord UNEP, rep. n. 5193 del 03/06/2023 – Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobiliare sugli immobili siti in Cesa (CE) alla Via del M. M. Caravaggio, 22, riportati in Catasto al Foglio 1 p.lla 5161, sub. 29 e sub 80.

- **Difformità catastali**: **Risultano**, come riportato al punto 3.
- **Difformità urbanistico/edilizie**: **Risultano**, come riportato al punto 6.

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Da accertamenti eseguiti presso la Banca dati dell'Agenzia del Demanio e gli uffici competenti e del Comune di Cesa (CE) è emerso che: **il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartiene al patrimonio indisponibile(ex art.826 c.c) di un ente pubblico.**

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

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 di uso civico (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, avesse 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).

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

Il Lotto Unico staggito non risulta gravato da censo, livello o uso civico, dalla Copia dell'Ordinanza del 10 Febbraio 1936, relativa al comune di Cesa si evince che il Commissario per la liquidazione degli Usi Civici dichiarò la chiusura delle operazioni demaniali (*cf. all. n° 7*)

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.

La sottoscritta, attraverso indagini e richieste scritte via mail e vie brevi sia agli esecutati che all'amministratore, riporta quanto segue:

- Le spese condominiali per l'immobile staggito corrispondono a **€ 37,00 mensili di cui € 36,00 per l'ufficio e € 1,00 per box auto;**

- Sono presenti spese ordinarie condominiali scadute non pagate pari a **€ 475,78**(cfr. all. n° 12);

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

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

Il mandato ricevuto mi affida il compito di valutare il Lottosopra descritto, determinando per esso il valore venale che assumerebbe in una attuale libera contrattazione di compravendita, 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 Si richiede in linea di principio che l'esperto utilizzi, tra quello che ritiene più opportuno e in riferimento alle condizioni del caso, un metodo tra quello del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo.

Nel caso specifico, l'unità immobiliare oggetto di stima, dall'analisi di mercato, dal sopralluogo generale dell'edificio e dei dettagli dell'unità immobiliare, dalle caratteristiche di seguito elencate:

- sita nel comune di Cesa (CE) alla Via del M. M. Caravaggio, 22, compresa in una zona Periferica [B1] di scarso assetto urbanistico ma di buona commerciabilità per la **tipologia edilizia prevalentemente commerciale [A1]**, dotata di servizi completi, di buoni collegamenti con il resto della Città e avente caratteristiche civili medie;
- consistenza media (immobile si apre su **un comodo ingresso, utilizzabile come sala d'attesa doppi servizi, due camere, angolo cottura, balcone**);
- superficie commerciale di **99,70 m² (85,90 m²s.r. + 13,80 m²s.n.r. balcone, box**; All. C, DPR 23 marzo 1998, n.138 – Norme UNI 10750; Italian Property Valuation Standard, 2002)
- **riscaldamento autonomo**, ed uno stato manutentivo normale (condizioni);
- posizione strada pubblica cortile condominiale, con zona verde;
- situata al **3°** piano fuori terra di un edificio ad uso prevalentemente commerciale, in normale stato manutentivo articolato in **4** piani fuori terra, con ascensore ed un piano interrato; realizzato tra il 2004- **2007**, con caratteristiche architettoniche di tipo civile e finiture di tipo medio degli spazi comuni;

inducono la sottoscritta ad optare per il metodo di confronto di mercato (Market Approach).

Metodo che tiene conto del confronto di un bene da stimare con altri (comparables) che sono stati oggetto di transazione nella stessa zona territoriale omogenea di appartenenza, con la stessa tipologia, nello stesso arco temporale (max 12 mesi prima) e con le stesse caratteristiche.

Al fine di individuare detti immobili e determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo) del bene oggetto di stima che, a giudizio dell'estimatore, potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita si procede ad un'indagine di mercato (raccolta dati), svolte nelle seguenti fasi:

1. Indagini sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento "similari";
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;

3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente correttivo) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente correttivo globale del bene;
5. Stima del valore

La sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d'Informazione**:

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" (Agenzie del Territorio di Caserta)
- ✓ Borsino Immobiliare (Servizi e valutazioni immobiliari nazionali)
- ✓ Quotazioni Immobiliari Comune Cesa (CE)
- ✓ Amacasa via Giacomo Matteotti 50, 81030 Cesa, 81030
- ✓ La Casa Ideale Via I Maggio 12, Orta di Atella, 81030
- ✓ Belardo Immobiliare, via A. de Gasperi,109, 81030 Cesa (CE)
- ✓ Intermedia Real Estate Srls, viale della Libertà 141, Aversa, 81031
- ✓ Perizie Giudiziarie;
- ✓ Inserzioni sulla stampa;

INTERROGAZIONE OMI: ANNO 2020 - SEMESTRE 2

Provincia: CASERTA

Comune: CESA

Fascia/zona: EXTRAURBANA/PRIVA DI APPREZZAMENTO

Codice di zone:0

Microzona Catastale n.:0

Tipologia prevalente: Uffici

Destinazione:Terziaria

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca

<p>Selezionare la fascia/zona</p> <p>Selezionare la fascia/zona</p> <p>Fascia/zona:</p> <p>R3/Extraurbana/ZONA PRIVA DI APPREZZAMENTO</p>	<p>Riepilogo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Provincia: CASERTA • Semestre: 2 - 2023 • Comune: CESA
<p>Avanti</p>	<p>Indietro</p>

BORSINO IMMOBILIARE

Servizi e valutazioni immobiliari nazionali

Cesa–ZonaExtra Urbano – Via Del Michelangelo Merisi Caravaggio, 22

VENDITA UFFICI

Valore Minimo	Valore medio	Valore Massimo
534 €/mq	691 €/MQ	848 €/mq

36

Giudice: dott. Alessandro Auletta

Esperto: Arch. Cristina Bocchetti - Custode: dott.ssa Scotto DiCiccariello Stefania

QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI CESA(CE)

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali_UFFICI_ nel comune di Cesa(CE) per il periodo di riferimento è Aprile 2024 analizzato negl'ultimi 6 mesi

VENDITA UFFICI

Valore Minimo	Valore medio	Valore Massimo
535 €/mq	1.365 €/MQ	2.195 €/mq

WIKICASA

Servizi e valutazioni immobiliari nazionali

QUOTAZIONI IMMOBILIARE NEL COMUNE DI CESA

Valore Minimo	Valore medio	Valore Massimo
293 €/mq	1352 €/MQ	4280 €/mq

Quotazione del mese di Marzo 2024

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati all'asta nel comune di Cesa.

Fonte:Aste	Valore	Superficie	Valore al mq
Aste Giudiziarie	€ 130.000,00	100 mq	1.300,00 €/mq
AsteDomus	€ 62.250,00	92 mq	976,63 €/mq
Valore Medio di Mercato			988,31 €/mq

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati in vendita a Cesa.

Fonte: Agenzie	Valore	Superficie	Valore al mq
Finassicenter	270.000,00	110 mq	2.454,54 €/mq
ImmobiliSmart	205.000,00	154 mq	1.366,66 €/mq
Cerved	130.000,00	110 mq	1.181,81 €/mq
Di Santo Bulding	130.000,00	100 mq	1.300,00 €/mq

Valore Medio di Mercato

1.575,75 €/mq

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI PER IL LOTTO UNICO		
PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		Coeff.
UBICAZIONE (per comune con meno di 20.000 abitanti)		
PERIFERIA-Grado di incidenza per uffici: buono		1,05
VIE DI COMUNICAZIONE (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
BUONO		1,05
SERVIZI PRESENTI (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)		
PRESENTI		1,05
QUALITA' URBANISTICA		
EXTRAURBANA URBANIZZATO		0,95
QUALITA' AMBIENTALE		
NORMALE		1,00
PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
VETUSTA'	Più di 20 anni	0,90
FINITURE	Economiche	0,90
MANUTENZIONE INTERNA	mediocre	0,95
ASCENSORE	Presente 3° piano	1,00
SERVIZI IGIENICI	doppio	1,00
RISCALDAMENTO	Presente ma vetusto	1,00
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
FINESTRATURE	Doppio vetro	1,00

STATO DI ONSERVAZIONE IMPIANTI	mediocre	0,90
SPAZI COMUNI	Area Cortilizia	1,02
ESPOSIZIONE PRINCIPALE	Cortile Interno	0,90
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per UI	1,04
DISPONIBILITA'	occupato da esecutato	1,00
COEFFICIENTI GLOBALE		0,75

Pertanto, per l'ubicazione, la tipologia, la vetustà e le condizioni in cui versa il bene oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno prendere in considerazione **i valori medi** di mercato forniti dalle fonti citate.

Per l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, dai dati (come sopra riportati) *forniti: dall' OMI **non risultano dati di apprezzamento**; dal Borsino Immobiliare risulta un valore medio di mercato di **691,00 €/mq**; dalla quotazione Immobiliare risulta un valore medio di mercato di **1.365,00 €/mq**; da Wikicasa risulta un valore medio di mercato di **1.352,00 €/mq**; dalle aste giudiziarie risulta un valore medio di mercato di **988,00 €/mq**

Per ulteriori rimanenti Fonti, la media tra i diversi valori di mercato, per unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo normale ricadenti nella stessa zona, risulta un valore medio di mercato di **1.575,00 €/mq** a questo valore di mercato. Pertanto, facendo una media tra i vari valori come sopra riportati si ottiene un valore medio di mercato di **€ 1.194,00 €/mq**. La sottoscritta ha ritenuto opportuno, per una comparazione quanto più verosimile, applicare un **coefficiente di merito (0,75)** come sopra calcolato in base al: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, presenza di impianti e loro vetustà del Lotto in oggetto, ottenendo un valore di mercato di **€ 895,50 €/mq** arrotondato per difetto, di **€ 895,00 €/mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO (Appartamento-posto auto)			
Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Residenziale	85,9	1	85,9
Balconi Terrazza (terzo Piano)	15,6	0,25	3,9
Posti auto scoperti	19,8	0,5	9,9
	Valore di riferimento		€ 895,00
	Superficie convenzionale		99,7
	Valore Totale		€ 89.231,50

Valutazione di mercato**€ 89.231,00**

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO	
Totale Valutazione	€ 89.231,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura esec.immobiliare)	€ 8.923,10
Spese per Attestato di Prestazione Energetica	€ 200,00
Spese condominiali ordinarie e straordinarie	€ 476,71
TOTALE	€ 79.631,19

Valutazione Finale del Lotto Unico:**Euro 79.600,00**

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

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

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

Per il Lotto Unico, oggetto di proceduranon **c'è presenza di quota indivisa.**

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

Acquisire Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

- **Xxxxxxxxxxxxxx** per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni, del Lotto Unico, alla data del 01/12/2023(*cf. all. n° 7*) risulta residente in Via Caravaggio, 22, Cesa (CE) **dal 15/06/2020.**
- Dall'estratto di matrimonio risulta che, **xxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** in regime di comunione legale dei beni, successivamente in data 30/05/2007 prot. nr.234, con Atto del notaio Dr. Stefania Davide del distretto di S. M.C.Vetere, **xxxxxxxxxx** sensi dell'art. 228 della Lg. 19/05/1975 n. 151

hanno scelto il regime di separazione dei beni così come riportato nell'estratto di matrimonio del comune di Cesa (cfr. all. n° 7)

- Attualmente con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del comune di Sant'Antimo, in data 16/06/2021 e ivi iscritto nei registri al n. 25 parte 2 serie C anno 2021 e confermato al n. 27 parte 2 serie C anno 2021, sono cessati gli effetti civili del matrimonio txxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cfr. all. n° 7)

4. CONCLUSIONI

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

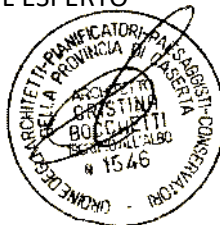
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 240/23			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Unico		PREZZO BASE	€ 79.600,00
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Cesa	Caserta	Via del M.M. Caravaggio, 22 - Parco Massaro -	Ricade in Zona "D4 -Artigianale commerciale secondo il vigente P.R.G.
Diritto reale:		Piena proprietà per la quota di 1/1	
Tipologia di immobile:		Ufficio e box auto	
Pertinenze:		Area Condominiale	
Stato conservativo:		Buono	
Descrizione sintetica:		Ufficio composto: tre vani, corridoio, due bagni, balcone e box auto.	
Dati Catastali		Ufficio: Foglio 1, p.lla 5161, sub. 29, cat.A/10. Box Auto: Foglio 1, p.lla 5161, sub. 80, cat. C/6,	

--	--

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Lunedì, 08/04/2024
Arch. Cristina Bocchetti

L'ESPERTO



ALLEGATI: LOTTO UNICO

1. *Verbale sopralluogo*
2. *Rilievo Fotografico*
3. *Rilievi Planimetrici*
 - 3.1. *Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare*
 - 3.2. *Planimetria Stato Dei Luoghi E Coni Ottici*
 - 3.3. *Planimetria Catastale_Appartamento*
 - 3.4. *Planimetria Da Concessione Appartamento*
 - 3.5. *Confronto Planimetrie Stato Dei Luoghi - Catastale E da Concessione*
 - 3.6. *Planimetrie Stato Dei Luoghi E Coni Ottici Da Conces. E Catast_Deposito*
 - 3.7. *Sovrapposizione Aerofotogrammetria IGM 1976 E Foto Satellitare visure Catastali*
4. *Visure Catastali*
 - 4.1. *Estratto di Mappa Catastale*
 - 4.2. *Visure Storiche*
 - 4.3. *Elaborato Catastale*
 - 4.4. *Planimetrie Catastali*
5. *Ispezioni Ipotecarie*
6. *Certificazioni Comunali*
 - 6.1. *Attestato Accesso agli atti*
 - 6.2. *Stralcio Della Zonizzazione_PUC*
 - 6.3. *Permesso a Costruire n. 56 del 13/10/2004*
 - 6.4. *Permesso a costruire m.54 del 2007 in variane ai P.C. N.6 e n, 460 del 2005_ Relazione ed Elaborati*
7. *Certificazioni Anagrafici e Usi Civici*
 - 7.1. *Certificato di Residenza Storica*
 - 7.2. *Estratto di Matrimonio*

- 7.2 *Certificato Usi Civici*
- 8. Atto di Proprietà**
 - 8.1 *Atto Di Compravendita Notaio CARPENTIERI ANTONIO DEL 23/05/2008*
 - 8.2 *Atti Di Compravendita Notaio GOLIA ANGELO DEL 29/09/2004*
 - 8.3 *Nota SUCCESSIONE LEGALE DEL 09/07/1986*
 - 8.4 *Atti Di Notaio LUIGI FARINARO DEL 06.12/1958*
- 9. Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto**
- 10. Verbale Giuramento**
- 11. Ricevute Dei Plichi Inviati Per Posta Elettronica dell'elaborato Peritale**
 - 11.1 *Avv.to ██████████ Procuratore del Creditore Procedente*
 - 11.2 *Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*
- 12. Spese Condominiali**
- 13. Onorario**