



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. ROBERTO PELUSO

Procedura Esecutiva..... [REDACTED]  
R.G. Esec. N°..... 103-2021  
Custode Giudiziario..... Avv. Ilaria Malagrida  
Udienza modalità di vendita..... [REDACTED]

*CONSULENZA TECNICA di UFFICIO  
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE*



03/06/2022

[REDACTED SIGNATURE]





## Sommario

Premessa .....	4
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	5
Risposte ai quesiti posti nel mandato .....	6
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.; .....	6
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	7
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascuna lotto .....	13
LOTTO1 .....	13
LOTTO2 .....	16
LOTTO3 .....	17
LOTTO4 .....	19
LOTTO5 .....	26
LOTTO6 .....	32
LOTTO7 .....	37
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato; .....	40
LOTTO1 .....	40
LOTTO2 .....	42
LOTTO3 .....	42
LOTTO4 .....	43
LOTTO5 .....	47
LOTTO6 .....	49
LOTTO7 .....	52
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti; .....	54
LOTTO1 .....	54
LOTTO2 .....	55
LOTTO3 .....	55
LOTTO4 .....	56
LOTTO5 .....	57
LOTTO6 .....	59
LOTTO7 .....	60
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati; .....	61





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

LOTTE 1-2-3.....	61
LOTTE 4-5-6-7.....	63
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;.....	66
Inquadramento urbanistico comune a tutti i LOTTI.....	67
Vincoli paesaggistici e archeologici (comune a tutti i LOTTI).....	69
Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 4-5.....	69
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 1-2-3.....	70
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 4-5.....	71
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTO 6.....	74
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTO 7.....	75
Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTI 1-2-3.....	76
Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTO4-5-6-7.....	77
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile;.....	79
LOTTE 1-2-3.....	79
LOTTO 4.....	80
LOTTO 5.....	80
LOTTE 6-7.....	80
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;.....	81
LOTTE 1-2-3.....	81
LOTTO4.....	82
LOTTO5.....	83
LOTTO6.....	85
LOTTO7.....	86
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	87
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.....	87
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;.....	87
LOTTO4.....	87
LOTTO5.....	88
LOTTO6.....	88
LOTTO7.....	89
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	89
Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO1.....	94



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO2.....	97
Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO3.....	99
Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO4.....	102
Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO5.....	108
Individuazione del più probabile valore di mercato della nuda proprietà del LOTTO6 .....	114
Individuazione del più probabile valore di mercato della nuda proprietà del LOTTO7 .....	116
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	122
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	122
Conclusioni.....	123



[REDACTED]

[REDACTED]





## Premessa

In data 19 Dicembre 2021 l'ill.mo Giudice Dott. Roberto Peluso, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 103/2021 Ruolo Gen. Esec. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale Esperto Stimatore l'ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED] alla via [REDACTED] iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] con il n° [REDACTED]

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. [REDACTED] accettava in data 28 Dicembre 2021 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno. Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Comune di Caserta ecc.) ed a servirsi di tecnici specializzati in rilievo che il sottoscritto C.T.U. individuava nella figura del Geom. [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di [REDACTED] al n° [REDACTED]

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.



[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]



## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data [REDACTED] con l'accesso unitamente all'avv. [REDACTED] delegato del custode avv. Ilaria Malagrida presso i locali oggetto di causa ubicati ai piani interrati di via San Nicola n. 25, Parco Rosa in Caserta (CE).

Sui luoghi si rinveniva il sig. [REDACTED] esecutato come persona fisica ed in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] con sede nello stesso fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento.

Il C.T.U. ing. [REDACTED] accedeva ai locali situati nei piani interrati (S1-S3-S4) destinati a depositi e spazi di servizio. Dopo aver dato lettura del mandato conferito al CTU dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dei vari ambienti; contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa. Si passavano in rassegna le finiture dell'immobile, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari.

Successivamente il collegio peritale si spostava alla via Sant'Antonio per accedere alla restante parte dei beni pignorati ovvero i tre posti auto scoperti situati all'interno di un'area cortilizia di uno stabile. Venivano eseguiti i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Inoltre il giorno [REDACTED] il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – ufficio Territorio per gli estratti di mappa storici e per le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il 14/01, il 01/03 ed il 29/03 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- il 28/02 ed il 28/03 presso l'Archivio Licenze del Comune di Caserta.



[REDACTED]

[REDACTED]



## Risposte ai quesiti posti nel mandato

### Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

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

*- se la certificazione risale 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.*

*- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. 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 indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che ricostruisce i passaggi di proprietà degli immobili. Sia per gli immobili siti in via San Nicola che per quelli ubicati alla via Sant'Antonio si risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento e pertanto si è provveduto ad effettuare le opportune ispezioni ipocatastali.
- ii. Non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico ma i dati catastali storici inseriti nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati CASERTA, foglio 52 particella 5003 subb. 309, 313, 314, 315, 316, 320 e 323 e CASERTA, foglio 52 particella 133 subb. 77, 78 e 91 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento. Si è provveduto ad ottenere dall'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio copia degli estratti di mappa.
- iii. Essendo gli esecutati una persona fisica ed una persona giuridica non risultano allegate alla certificazione notarile il certificato di stato civile e la visura camerale pertanto sono stati richiesti



agli uffici preposti. Dal certificato di stato civile risulta che il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con matrimonio celebrato il [REDACTED]. I coniugi con atto notarile per notar [REDACTED] hanno scelto il regime di [REDACTED]. Dalla visura camerale storica risulta che la [REDACTED] ha sede in [REDACTED] [REDACTED] identificato in precedenza.

### Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*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 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.*

*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).*

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], detiene la piena proprietà dei seguenti immobili in virtù di atto di assegnazione di alloggio di cooperativa per notar [REDACTED] trascritto alla conservatoria di [REDACTED]

- i. POSTO AUTO SCOPERTO nel piazzale interno del fabbricato denominato Parco Panorama sito alla frazione San Benedetto del Comune di Caserta alla via Sant'Antonio; risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 77 categoria C6; il





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

cespite confina a nord con area di manovra comune; ad ovest con posto auto sub. 78 (al punto successivo); a sud con altra proprietà; ad est con altra proprietà.

- ii. POSTO AUTO SCOPERTO nel piazzale interno del fabbricato denominato Parco Panorama sito alla frazione San Benedetto del Comune di Caserta alla via Sant'Antonio; risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 78 categoria C6; il cespite confina a nord con area di manovra comune; ad ovest con posto auto sub. 79; a sud con altra proprietà; ad est con sub. 77 al punto precedente.
- iii. POSTO AUTO SCOPERTO nel piazzale interno del fabbricato denominato Parco Panorama sito alla frazione San Benedetto del Comune di Caserta alla via Sant'Antonio; risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 91 categoria C6; il cespite confina a nord con sub 24 int.2 del fabbricato; ad ovest con posto auto sub. 90; a sud con area di manovra comune; ad est con posto auto sub. 92. (figg. 1-3; Allegato A1)



Figura 1 Inquadramento territoriale immobili in via Sant'Antonio



[REDACTED]

[REDACTED]





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021



Figura 2 fabbricato in via Sant'Antonio con coordinate



Figura 3 sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofotogrammetria



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

La [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] detiene la piena proprietà dei seguenti immobili in  
virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] trascritto  
alla Conservatoria di [REDACTED]

- iv. UFFICIO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 313 categoria A10; il cespite confina a nord con sub. 317; ad ovest con vano scale e sub. 319; a sud con sub. 314 al punto successivo; ad est con corridoio comune identificato con sub. 250.
- v. LOCALE DEPOSITO/UFFICIO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 314 categoria F3 (in corso di costruzione); il cespite confina a nord con sub. 313 al punto precedente, vano scale e sub. 318; ad ovest con rampa che collega con i livelli inferiori; a sud con sub. 315, 316 (ai punti successivi) e sub. 216; ad est con corridoio comune identificato con sub. 250.
- vi. LOCALE DEPOSITO/PORTINERIA al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 315 categoria C2; il cespite confina a nord con sub. 314 al punto precedente; ad ovest con sub. 316 al punto successivo; a sud con sub. 216; ad est con sub. 314 al punto precedente.
- vii. LOCALE DEPOSITO/QUADRO ELETTRICO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 316 categoria C2; il



[REDACTED]

[REDACTED]





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

cespite confina a nord con sub. 314 descritto al punto "v"; ad ovest con rampa che collega con i livelli inferiori; a sud con sub. 216; ad est con sub. 315 al punto precedente.

- viii. LOCALE DEPOSITO/WC al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 320 categoria C2; il cespite confina a nord con sub. 311; a ovest con sub. 311; a sud con corridoio comune sub. 250; ad est con vano scale.
- ix. LOCALE AUTORIMESSA/GRIGLIA AERAZIONE al terzo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 309 categoria C6; il cespite confina a nord con altra proprietà; ad ovest con subb. 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276; a sud con vano scale; ad est con altra proprietà.
- x. LOCALE DEPOSITO al quarto piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 323 categoria C2; il cespite confina a nord con altra proprietà; ad ovest con sub. 324; a sud con sub. 323 e vano scale; ad est con sub. 336.
- (figg. 4-6; Allegato A2)

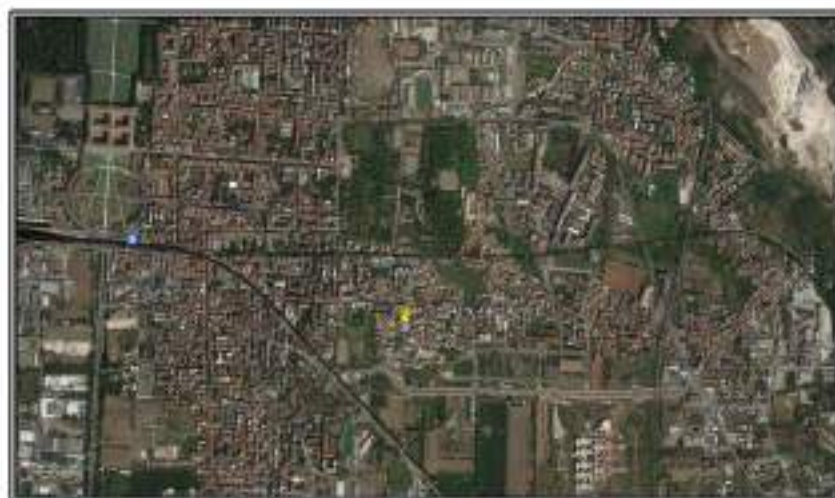


Figura 4 Inquadramento territoriale immobili in via San Nicola



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021



Figura 5 fabbricato in via San Nicola con coordinate



Figura 6 sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofotogrammetria



[REDACTED]

[REDACTED]





## Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

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

### LOTTO1

POSTO AUTO SCOPERTO in piazzale al piano terra del fabbricato "COOPERATIVA PANORAMA" sito alla via Sant'Antonio, frazione San Benedetto, Comune di Caserta.

Il complesso denominato COOPERATIVA PANORAMA si trova in zona di nuova espansione del comune di Caserta edificata alla fine degli anni Ottanta del Novecento a circa 3 km dalla stazione centrale di Caserta delle Ferrovie dello Stato e dal Centro a circa 2 km dall'area di cantiere del nuovo Policlinico.

Il fabbricato si sviluppa in cinque piani sopraterre ed uno interrato ed è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponi in muratura rivestiti con intonaco civile. Annesso al fabbricato vi è un'area scoperta carrabile asfaltata adibita a posti auto scoperti (di cui tre oggetto di causa) recintata dotata di cancello carrabile che immette su via Sant'Antonio.



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

La predetta Cooperativa Panorama è stata realizzata in virtù di concessione edilizia [REDACTED] e variante [REDACTED]. Quest'ultima prevedeva la realizzazione di un'area parcheggio al posto dell'area giochi per bambini prevista dalla prima Concessione edilizia. La disposizione degli stalli realizzata e censita catastalmente è differente da quella prevista in variante per la gran parte degli stalli. L'immobile in oggetto è conforme ai grafici di licenza e pertanto è pienamente legittimo. L'immobile ha accesso dal cancello su via Sant'Antonio che immette su un'area di manovra comune collegata al livello interrato ed all'area parcheggio a ridosso del fabbricato con stalli disposti a pettine. Il cespite identificato con il subalterno 77 è il primo a sinistra entrando (figg. 7-11; Allegati B1 e D1)



Figura 7 cancello carrabile da via Sant'Antonio



Figura 8 cancello carrabile da via Sant'Antonio



Figura 9 area di manovra



Figura 10 stalli del parcheggio





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

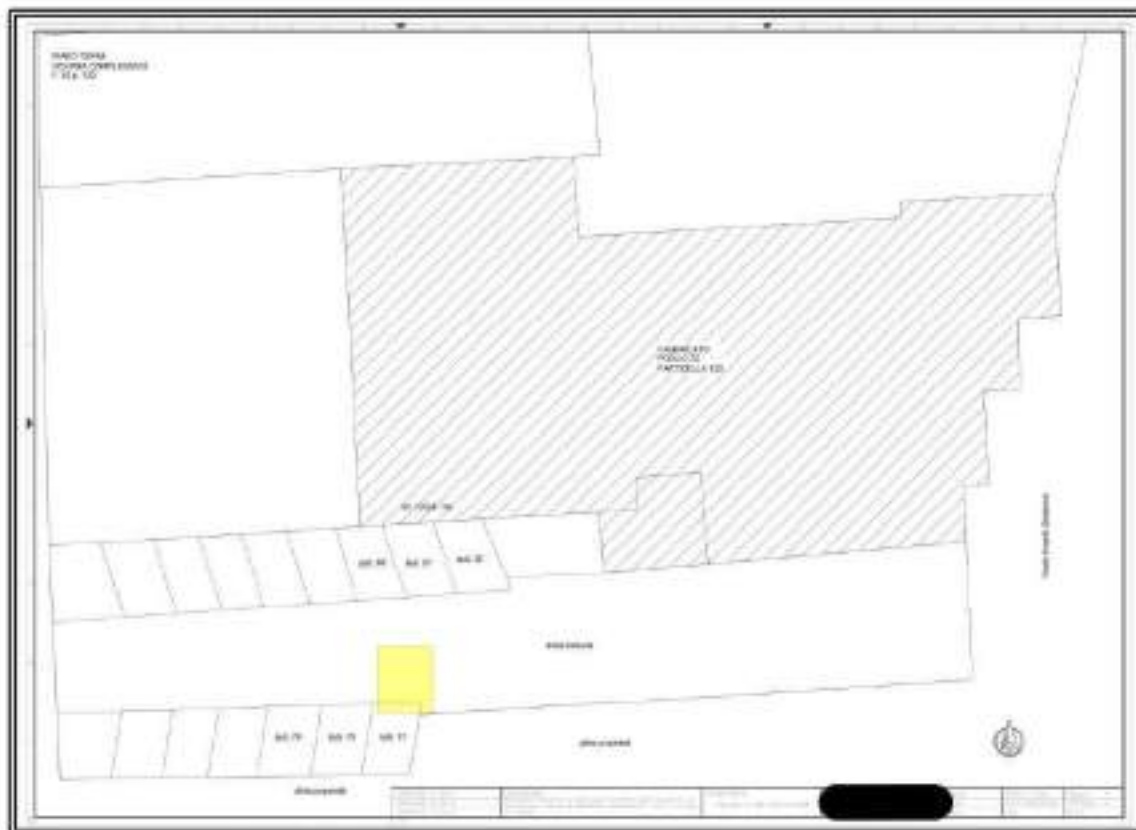


Figura 11 Pianta dell'area parcheggio con evidenziazione del LOTTO1

Il LOTTO1 ha dimensione di circa 3,7 m di lunghezza per 2,5 m di larghezza per una superficie di 9,25 mq utili. Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 77 corrispondente al foglio 52 particella 133 del Catasto Terreni. All'immobile non è abbinata planimetria e pertanto è da effettuare aggiornamento mediante la presentazione di pratica per **INSERIMENTO PLANIMETRIA MANCANTE** il costo si stima in **€ 200,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Il cespite confina a nord con area di manovra comune; ad ovest con posto auto sub. 78 (LOTTO2); a sud con altra proprietà; ad est con altra proprietà.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, non necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016.



[REDACTED]

[REDACTED]





## LOTTO2

POSTO AUTO SCOPERTO in piazzale al piano terra del fabbricato "COOPERATIVA PANORAMA" sito alla via Sant'Antonio, frazione San Benedetto, Comune di Caserta.

Per la descrizione del contesto si rimanda al LOTTO1.

La predetta Cooperativa Panorama è stata realizzata in virtù di concessione edilizia [REDACTED] e variante [REDACTED]. Quest'ultima prevedeva la realizzazione di un'area parcheggio al posto dell'area giochi per bambini prevista dalla prima Concessione edilizia. La disposizione degli stalli realizzata e censita catastalmente è differente da quella prevista in variante per la gran parte degli stalli. L'immobile in oggetto è conforme ai grafici di licenza e pertanto è pienamente legittimo.

L'immobile in oggetto è identificato con il sub 78 (secondo da sinistra entrando dal cancello carrabile) adiacente al LOTTO1. (figg. 7-10, 12; Allegati B1 e D1)

Il LOTTO2 ha dimensione di circa 3,7m di lunghezza per 2,7 m di larghezza per una superficie di 9,99 mq utili. Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 78 categoria C6 corrispondente al foglio 52 particella 133 del Catasto Terreni. All'immobile non è abbinata planimetria e pertanto è da effettuare aggiornamento mediante la presentazione di pratica per **INSERIMENTO PLANIMETRIA MANCANTE** il costo si stima in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile. Il cespite confina a nord con area di manovra comune; ad ovest con posto auto sub. 79; a sud con altra proprietà; ad est con sub. 77 (LOTTO1).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, non necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016.



Figura 12 Pianta dell'area parcheggio con evidenziazione del LOTTO2

### LOTTO3

POSTO AUTO SCOPERTO in piazzale al piano terra del fabbricato "COOPERATIVA PANORAMA" sito alla via Sant'Antonio, frazione San Benedetto, Comune di Caserta.

Per la descrizione del contesto si rimanda al LOTTO1.

La predetta Cooperativa Panorama è stata realizzata in virtù di concessione edilizia [REDACTED] e variante [REDACTED]. Quest'ultima prevedeva la realizzazione di un'area parcheggio al posto dell'area giochi per bambini prevista dalla prima Concessione edilizia.

La disposizione degli stalli realizzata e censita catastalmente è differente da quella prevista in variante per la gran parte degli stalli ivi incluso il cespite in oggetto: sul lato destro si prevedeva la realizzazione di quattro stalli in linea con il fabbricato al posto degli stalli a pettine che hanno permesso la



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

realizzazione di più posti auto (nei grafici della Variante sono segnati 12 posti auto al posto dei 16 realizzati). Essendo però la destinazione assentita dai grafici della Variante dell'area a parcheggio scoperto, si conclude che la diversa disposizione degli stalli realizzata e censita catastalmente non abbia nessuna rilevanza ai fini edilizi e pertanto è da considerarsi legittima.

L'immobile in oggetto è identificato con il sub 91 (secondo da destra entrando dal cancello carrabile) di fronte al LOTTO1. (figg. 7-9, 13-15; Allegati B1 e D1)

Il LOTTO3 ha dimensione di circa 3,8 m di lunghezza per 2,6 m di larghezza per una superficie di 9,88 mq utili.

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 91 categoria C6 corrispondente al foglio 52 particella 133 del Catasto Terreni.

All'immobile non è abbinata planimetria e pertanto è da effettuare aggiornamento mediante la presentazione di pratica per INSERIMENTO PLANIMETRIA MANCANTE il costo si stima in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Il cespite confina a nord con sub 24 int.2 del fabbricato; ad ovest con posto auto sub. 90; a sud con area di manovra comune; ad est con posto auto sub. 92.



Figure 13 area parcheggio



Figure 14 sub. 91



[REDACTED]

[REDACTED]

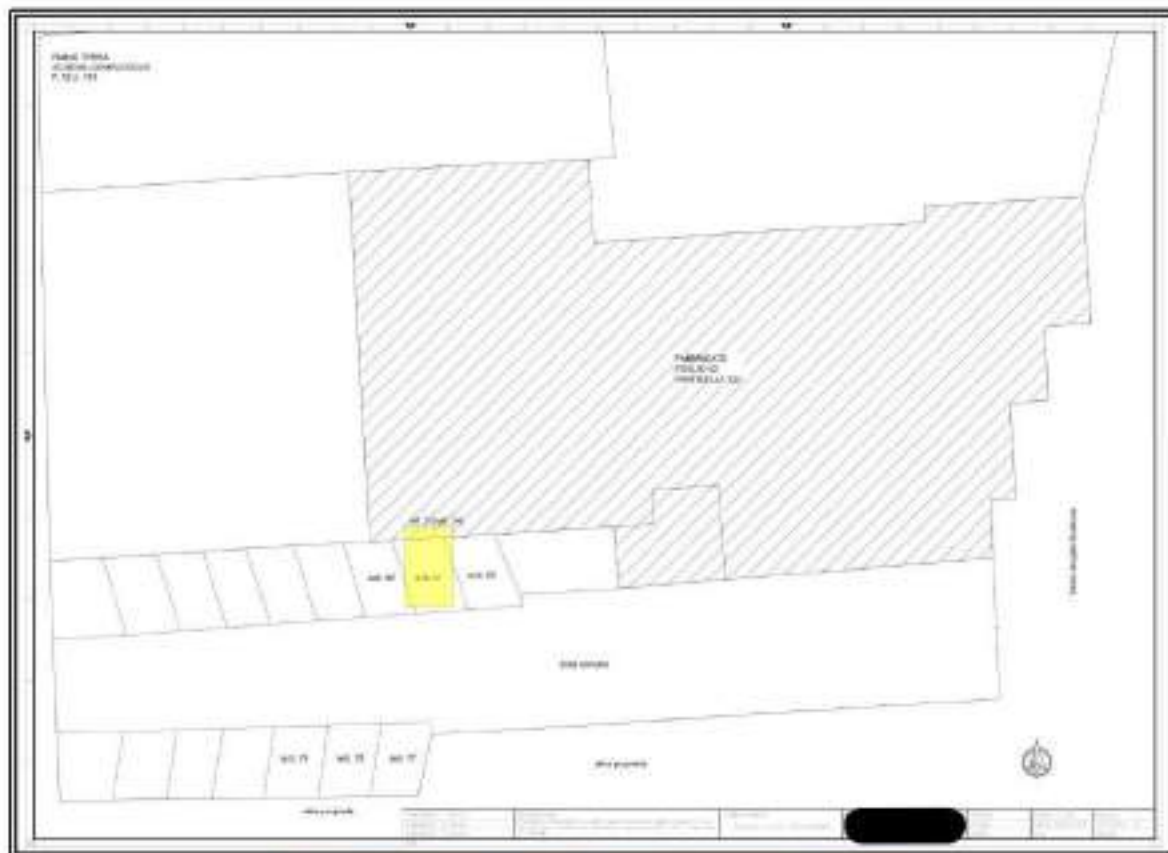


Figura 15 Pianta area parcheggio con evidenziazione del LOTTO3

## LOTTO4

Risulta composto da:

- A. UFFICIO identificato con il sub. 313 privo di servizio igienico al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta.
- B. LOCALE DEPOSITO/WC identificato con il sub. 320 al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta.

Il complesso denominato PARCO ROSA si trova in zona di nuova espansione del comune di Caserta edificata alla fine degli anni Ottanta del Novecento a circa 3 km dalla stazione centrale di Caserta delle





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

Ferrovie dello Stato e dal Centro ed a circa 2 km dall'area di cantiere del nuovo Policlinico. Il complesso è articolato in tre fabbricati (A, A1 e B).

I fabbricati A ed A1 si sviluppano in sette piani sopraelevati ed quattro interrati e sono realizzati con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponi in muratura rivestiti con intonaco civile.

Il primo piano interrato ha accesso autonomo dalla via San Nicola mediante un cancello metallico che comunica con una rampa e da qui all'ingresso dell'intero piano dove si trovano uffici e depositi. Il suddetto piano è anche collegato mediante un vano scale ai piani superiori.

Agli altri piani interrati si accede dall'esterno mediante un cancello carrabile e pedonale sulla strada pubblica e da qui ad un rampa. Ogni piano interrato ha il suo accesso separato. Sono collegati internamente al piano primo interrato mediante un vano scale.

Il suddetto Parco Rosa è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] in favore di [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione del Parco Rosa alla via San Nicola;
2. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1;
3. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.

Tali titoli riguardano l'intero complesso. Successivamente all'acquisto da parte della [REDACTED] avvenuto nel 2005 dei subalterni 216, 241 e 242 (da quest'ultima sono derivati per frazionamento subalterni 313, 314, 315, 316, 320 oggetto di causa) sono state presentate le ulteriori pratiche edilizie:

1. DIA del [REDACTED] - Permesso di Costruire n. [REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del primo livello interrato destinato ad attività commerciale" relativo a fabbricato denominato PARCO ROSA sito alla via San Nicola.



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

2. DIA [REDACTED] - Permesso di Costruire n. [REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del primo livello interrato destinato ad attività commerciale" relativo a fabbricato denominato PARCO ROSA sito alla via San Nicola.

Tali titoli edilizi hanno portato all'attuale configurazione del primo piano interrato che risulta conforme allo stato attuale salvo piccole variazioni della distribuzione interna determinate dalla realizzazione di tramezzature in altra posizione sanabili mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità il cui costo viene stimato in € 800,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Il complesso del Parco Rosa è dotato di amministrazione condominiale il cui attuale amministratore pro tempore è l'avv. [REDACTED]. Esiste un regolamento condominiale redatto dal costruttore e rogato per notar [REDACTED] e trascritto alla Conservatoria di [REDACTED] che però non riguarda gli immobili ai piani interrati sottostanti i fabbricati A ed A1 oggetto di causa. Pertanto i proprietari di tali parti si dotavano di proprio regolamento rogato per notar [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED]. Nell'aprile 2014 l'amministrazione di condominio procedeva all'aggiornamento delle Tabelle Millesimali includendo anche gli immobili non inclusi nel 1994.

Al sub. 313 indicato come U2 sono attribuiti 1,46 millesimi di Tabella Generale; al sub. 320 sono attribuiti 0,07 millesimi. (Allegato L)

Lo stato attuale degli immobili risulta conforme alle planimetrie abbinate al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 subb. 313 e 320; salvo piccole variazioni nella distribuzione interna per la realizzazione di tramezzi e chiusura di una porta sul corridoio comune. Tali modifiche, pur essendo di scarsa rilevanza e non comportando una diversa consistenza catastale, non comporterebbero un aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010



[REDACTED]

[REDACTED]



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

dell'Agenzia del Territorio; dovendosi però presentare un Accertamento di Conformità per allineare lo stato attuale ai grafici di licenza, sarà necessario presentare un aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE il cui costo si stima in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Ad entrambi gli immobili si accede dal corridoio comune censito con il sub. 250 al quale si accede dopo aver percorso il corridoio censito con il sub. 216 che funge anche da atrio e nel quale si trovano anche i locali portineria (sub. 315) e quadro elettrico (sub. 316). Come riportato in precedenza, all'intero piano interrato primo si accede mediante una rampa con accesso indipendente dal restante complesso Parco Rosa. (figg. 16-23; Allegati B2 e D2)



Figura 16 parco Rosa



[REDACTED]

[REDACTED]





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021



Figura 17 parco Rosa



Figura 18 rampe di accesso al piano primo interrato



Figura 19 ingresso piano primo interrato



Figura 20 Androne



Figura 21 Corridoio sub. 216



Figura 22 corridoio sub. 250



[REDACTED]

[REDACTED]







# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021



Figura 23 pianta piano 51 con evidenziati immobili LOTTO4

L'immobile censito con subalterno 313 e indicato con la lettera "A" ha un impianto a forma di "C" includendo al suo interno il vano ascensore; è costituito da due ambienti di 26,78 mq e di 3,40 mq dal quale si accede da una porta; non ha affacci esterni ma solo delle luci di piccola dimensione. L'illuminazione degli ambienti è quindi quasi esclusivamente artificiale. L'intero immobile presenta altezze interne (2,70 m), incluso controsoffitto, che rispettano gli standard minimi per la destinazione d'uso d'ufficio. Gli infissi esterni sono in metallo; quelli interni in legno. I locali sono dotati di impianto citofonico e di quadro elettrico autonomo; le finiture sono in buone condizioni. Gli ambienti sono privi di servizio igienico; per tale motivo il sub. 320 (WC-Deposito) è stato accorpato al sub. 313 in unico lotto.

Il sub. 320 indicato alla lettera "B" è un bagno censito catastalmente come deposito di 1,76 mq come riportato dai grafici assentiti del 2008 ricavato vicino al vano ascensore. Vi si accede dal corridoio





comune censito con il subaltemo 250. L'infisso esterno è in legno. Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione fotografica (figg. 24-27; Allegati B2 e D2)



Figura 24 porta d'ingresso



Figura 25 Ambiente1 e Ambiente2



Figura 26 luce da corridoio



Figura 27 Porta d'ingresso sub. 320

L'immobile al punto A risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 313 categoria A10; il cespite confina a nord con sub. 317; ad ovest con vano scale e sub. 319; a sud con sub. 314 al punto successivo; ad est con corridoio comune identificato con sub. 250.



L'immobile al punto B risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 320 categoria C2; il cespite confina a nord con sub. 311; ad ovest con sub. 311; a sud con corridoio comune sub. 250; ad est con vano scale.

Gli immobili non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016 il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO5

Risulta composto da:

- A. LOCALE DEPOSITO/UFFICIO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta;
- B. LOCALE DEPOSITO/PORTINERIA al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta;
- C. LOCALE DEPOSITO/QUADRO ELETTRICO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta;

Tali immobili vengono accorpate in un unico lotto per la contiguità fisica e per le esigue dimensioni degli immobili ai punti "B" e "C". Inoltre è da precisare che per loro conformazione, posizione e destinazione attuale andrebbero più censiti come BENI COMUNI all'intero piano primo seminterrato che come beni esclusivi come attualmente sono. Il sottoscritto perito prende atto dell'attuale assetto legato alla proprietà e precisa che solo un successivo atto di cessione possa rendere congruente la natura di tali immobili con la loro funzione come servizi comuni a tutte le unità presenti nel primo piano interrato.

Per la descrizione del contesto si rimanda al LOTTO4.

Il suddetto Parco Rosa è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

1. CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] in favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per la costruzione del Parco Rosa alla via San Nicola;
2. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1;
3. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.

Tali titoli riguardano l'intero complesso. Successivamente all'acquisto da parte della [REDACTED] avvenuto nel 2005 dei subalterni 216, 241 e 242 (da quest'ultima sono derivati per frazionamento subalterni 313, 314, 315, 316, 320 oggetto di causa) sono state presentate le ulteriori pratiche edilizie:

1. DIA [REDACTED] - Permesso di Costruire [REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del primo livello interrato destinato ad attività commerciale" relativo a fabbricato denominato PARCO ROSA sito alla via San Nicola;
2. DIA [REDACTED] - Permesso di Costruire [REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del primo livello interrato destinato ad attività commerciale" relativo a fabbricato denominato PARCO ROSA sito alla via San Nicola.

Tali titoli edilizi hanno portato all'attuale configurazione del primo piano interrato che risulta conforme allo stato attuale dal punto di vista distributivo salvo piccole variazioni della distribuzione interna determinate dalla realizzazione di tramezzature altra posizione. Per quanto riguarda invece le destinazioni d'uso ad ufficio si precisa che le pratiche ai punti 3 e 4 non riguardano gli immobili al LOTTO5 (sub. 314, 315 e 316) a cui nei grafici di licenza non è attribuita una destinazione d'uso e pertanto la certificazione di agibilità conseguente alle pratiche non riguarda gli immobili al LOTTO5.

Il cambio di destinazione d'uso ad ufficio, lo spostamento delle tramezzature (sub. 314), la realizzazione di un tramezzo e l'apertura di una finestra (sub. 316) sono sanabili mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità il cui costo viene stimato in € 2.000,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

Il complesso del Parco Rosa è dotato di amministrazione condominiale il cui attuale amministratore pro tempore è l'avv. [REDACTED]. Esiste un regolamento condominiale redatto dal costruttore rogato per notar [REDACTED] e trascritto alla Conservatoria di [REDACTED] che però non riguarda gli immobili ai piani interrati sottostanti i fabbricati A e A1 oggetto di causa. Pertanto i proprietari di tali parti si dotavano di proprio regolamento rogato per notar [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED]. Nell'aprile 2014 l'amministrazione di condominio procedeva all'aggiornamento delle Tabelle Millesimali includendo anche gli immobili non inclusi nel 1994.

Al sub. 314 indicato come U1 sono attribuiti 18,78 millesimi di Tabella Generale; ai subb. 315 e 316 non sono attribuiti millesimi. (Allegato L)

All'immobile indicato alla lettera "A" identificato al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 314 non risulta abbinata planimetria in quanto censito attualmente nella categoria F3 (in costruzione); a seguito della presentazione della pratica edilizia suddetta si dovrà presentare variazione per cambio di destinazione d'uso il cui costo si stima in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Lo stato attuale dell'immobile indicato alla lettera "B" risulta conforme alla planimetria abbinata al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 315;

Lo stato attuale dell'immobile alla lettera "C" è conforme salvo piccole variazioni per la mancata rappresentazione di una finestra. Tali modifiche, pur essendo di scarsa rilevanza e non comportando una diversa consistenza catastale, non comporterebbero un aggiornamento catastale, per quanto assente al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio; dovendosi però presentare un Accertamento di Conformità per allineare lo stato attuale ai grafici di licenza, sarà



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

necessario presentare un aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE il cui costo si stima in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Agli immobili indicati con le lettere "B" e "C" (subb. 315 e 316) si accede dall'atrio comune censito con il sub. 216; percorso quest'ultimo si accede al corridoio censito con il sub. 250 dal quale si accede all'immobile segnato con la lettera "A" ossia il sub. 314.

Come riportato in precedenza, all'intero piano interrato primo si accede mediante una rampa con accesso indipendente dal restante complesso Parco Rosa. (figg. 16-22, 28; Allegati B2 e D2)

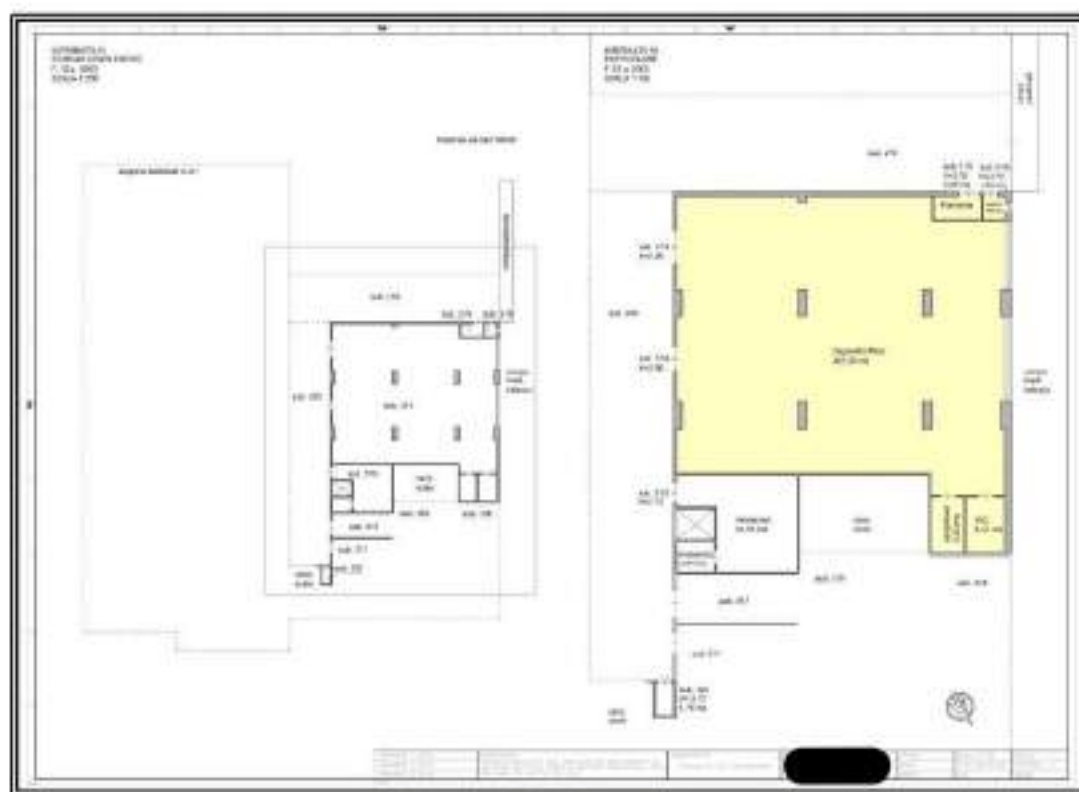


Figura 28 pianta piano 51 con evidenziati immobili LOTTOS

L'immobile censito con subalterno 314 e indicato con la lettera "A" ha un impianto pressoché quadrato; è costituito da un ambiente principale *open space* di superficie utile 267,26 mq destinato ad ufficio e deposito di prodotti parafarmaceutici. Da quest'ambiente principale si accede ad un bagno (6,31 mq) ed ad uno spogliatoio (5,53 mq). L'illuminazione dell'ambiente principale è garantita da due ampie finestre



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

a nastro prospettanti sulla rampa di accesso ai livelli inferiori. L'intero immobile presenta altezze interne (3,00 m) che rispettano gli standards minimi per la destinazione d'uso d'ufficio. Gli infissi esterni sono in metallo; quelli interni in legno. I locali sono dotati di impianto citofonico e di quadro elettrico autonomo; le finiture sono in buone condizioni.

Il sub. 315 indicato alla lettera "B" è un locale posto all'ingresso del piano primo interrato che dovrebbe essere per posizione e conformazione la portineria ma risulta censito catastalmente come deposito. La superficie interna è di 3,30 mq. L'infisso esterno è metallico.

Il sub. 316 indicato alla lettera "C" è un locale posto all'ingresso del piano primo interrato che dovrebbe essere per posizione e conformazione un locale tecnico in quanto ospita il quadro elettrico ma risulta censito catastalmente come deposito. La superficie interna è di 1,61 mq. L'infisso esterno è metallico.

Si rilevano scrostature di finiture derivanti da presenza di umidità. Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione fotografica (figg. 29-36; Allegati B2 e D2)

L'immobile al punto "A" risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 314 categoria F3 (in corso di costruzione); il cespite confina a nord con sub. 313 al punto precedente, vano scale e sub. 318; ad ovest con rampa che collega con i livelli inferiori; a sud con sub. 315, 316 (ai punti successivi) e sub. 216; ad est con corridoio comune identificato con sub. 250.

L'immobile al punto "B" risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 315 categoria C2; il cespite confina a nord con sub. 314 al punto precedente; ad ovest con sub. 316 al punto successivo; a sud con sub. 216; ad est con sub. 314 al punto precedente.

L'immobile al punto "C" risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 316 categoria C2; il cespite confina a nord con sub. 314 descritto alla lettera "A"; ad ovest con rampa che collega con i livelli inferiori; a sud con sub. 216; ad est con sub. 315 al punto precedente.



[REDACTED]

[REDACTED]





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021



Figura 29 sub. 314



Figura 30 sub. 314



Figura 31 WC e spogliatoio



Figura 32 locale deposito

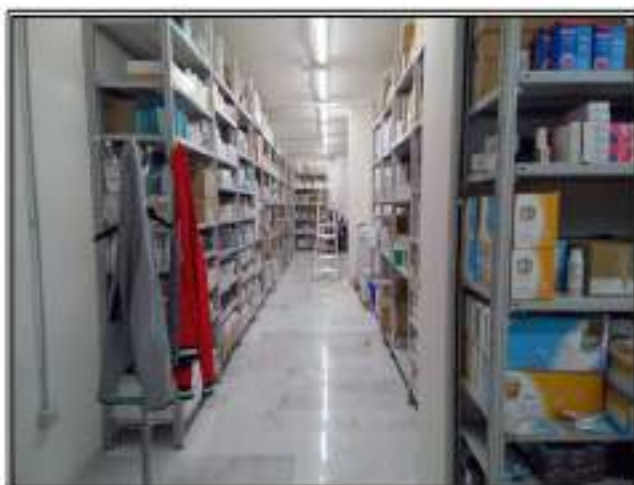


Figura 33 locale deposito



Figura 34 sub. 315



[REDACTED]

[REDACTED]







Figura 35 sub. 315



Figura 36 sub. 316

Gli immobili non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per la destinazione d'uso deposito tale certificazione non è necessaria. Per la destinazione d'uso ufficio è invece necessaria. Pertanto per l'immobile alla lettera "A", si dovrà produrre tale Attestato ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016 il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO6

LOCALE AUTORIMESSA/GRIGLIA AERAZIONE al terzo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta. Il lotto è censito con il subalterno 309 come deposito, ma nella realtà è costituito da una porzione dove dovrebbe essere posizionata la griglia di areazione di servizio delle autorimesse e da una porzione con solaio di calpestio. Pertanto la prima porzione andrebbe censita come BENE COMUNE all'intero piano e la seconda come area autorimessa coperta non separata da tramezzature da tutto il restante piano. Il sottoscritto perito prende atto dell'attuale assetto legato alla proprietà e precisa che solo un successivo atto di divisione e di cessione parziale possa rendere congruente la natura della porzione destinata a griglia di areazione con la sua funzione di servizio a tutte le unità presenti nel terzo piano interrato.



Per la descrizione del contesto si rimanda al LOTTO4.

Il suddetto Parco Rosa è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] in favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per la costruzione del Parco Rosa alla via San Nicola;
2. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1;
3. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.

Tali titoli riguardano l'intero complesso.

Successivamente all'acquisto da parte della [REDACTED] (avvenuto nel 2005 del terzo e quarto piano interrato) è stata presentata SCIA pratica [REDACTED] in sanatoria della diversa distribuzione dei locali interrati ubicati alle quote -8,30 -11,30 destinati ad autorimessa pubblica.

Tali titoli edilizi hanno portato all'attuale configurazione del terzo e quarto piano interrato che risulta conforme allo stato attuale.

Il complesso del Parco Rosa è dotato di amministrazione condominiale il cui attuale amministratore pro tempore è l'avv. [REDACTED]. Esiste un regolamento condominiale redatto dal costruttore rogato per notar [REDACTED] e trascritto alla Conservatoria di [REDACTED] che però non riguarda gli immobili ai piani interrati sottostanti i fabbricati A e A1 oggetto di causa. Pertanto i proprietari di tali parti si dotavano di proprio regolamento rogato per notar [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED]. Nell'aprile 2014 l'amministrazione di condominio procedeva all'aggiornamento delle Tabelle Millesimali includendo anche gli immobili non inclusi nel 1994. Al sub. 309 non sono attribuiti millesimi. (Allegato L)

La planimetria depositata in catasto non risulta conforme per diversa distribuzione interna per assenza di un tramezzo e la presenza di un tramezzo perimetrale. Tali modifiche, pur essendo di scarsa rilevanza



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

e non comportando una diversa consistenza catastale, non comporterebbero un aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio. Dovendosi però procedere alla divisione tra deposito e griglia mediante la presentazione di un aggiornamento catastale, il cui costo viene stimato in € 300,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile, sarà necessario allineare lo stato attuale ai grafici in Catasto.

All'immobile si accede mediante la rampa carrabile a cui si accede dal cancello esterno su via San Nicola e da un vano scala interno dal piano primo interrato. Come riportato in precedenza, all'intero piano interrato primo si accede mediante una rampa con accesso indipendente dal restante complesso Parco Rosa. (figg. 16, 37-42; Allegati B2 e D3)



Figura 37 rampa carrabile da via San Nicola



Figura 38 accessi ai livelli S3 ed S4



[REDACTED]

[REDACTED]





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021



Figura 39 porzione della griglia - foto scattata da livello S4



Figura 40 porzione sottostante sub. 309 a livello S4



Figura 41 porzione coperta (foto da livello S4)



[REDACTED]

[REDACTED]





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

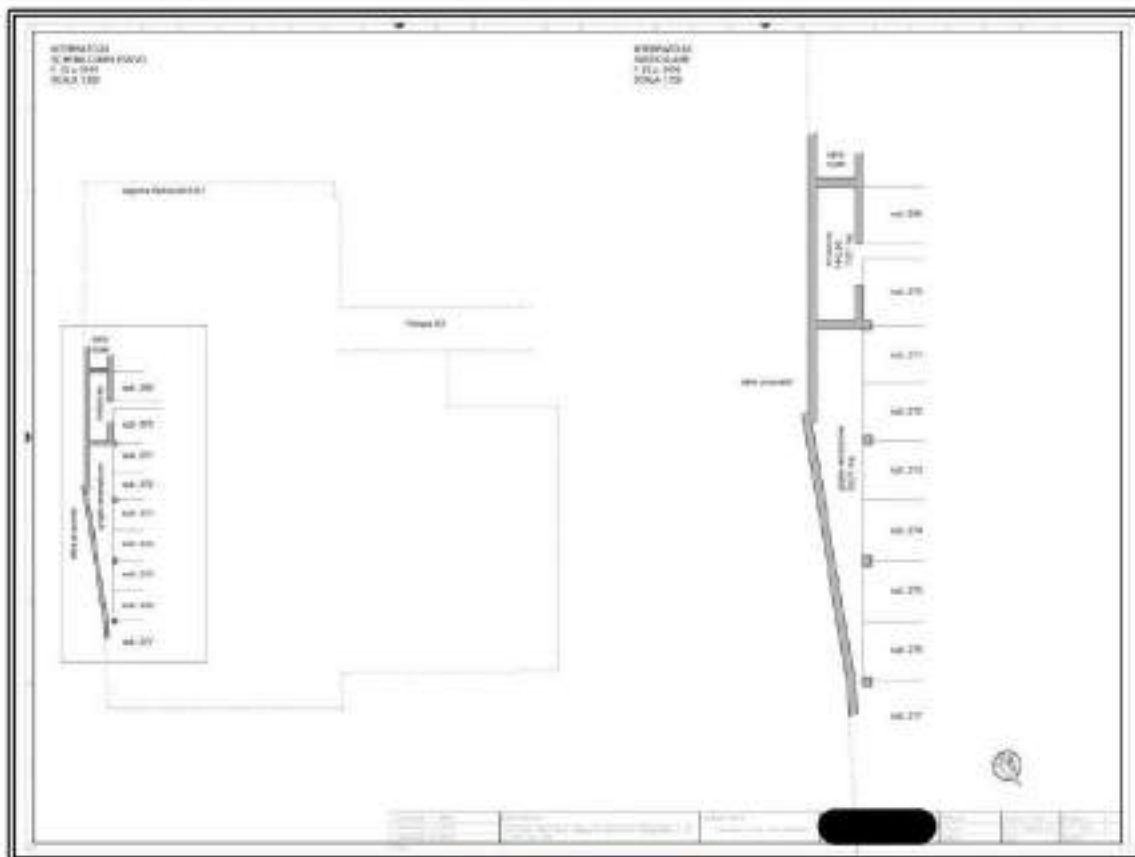


Figura 42 pianta piano 53

L'immobile censito con subalterno 309 è costituito da due porzioni: una prima di forma rettangolare coperta di 15,81 mq; una seconda dove dovrebbe essere posizionata la griglia di forma trapezoidale di 32,07 mq. Per la parte coperta l'immobile presenta altezze interne (2,50 m) che rispettano gli standards minimi per la destinazione d'uso autorimessa. Non vi sono infissi. I tramezzi sono lasciati a grezzo.

Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 309 categoria C6; il cespite confina a nord con altra proprietà; ad ovest con subb. 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276; a sud con vano scale; ad est con altra proprietà.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per la destinazione d'uso autorimessa tale certificazione non è necessaria.



[REDACTED]

[REDACTED]





## LOTTO7

LOCALE DEPOSITO al quarto piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta.

Per la descrizione del contesto si rimanda al LOTTO4.

Il suddetto Parco Rosa è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] in favore di [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione del Parco Rosa alla via San Nicola;
2. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1;
3. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.

Tali titoli riguardano l'intero complesso.

Successivamente all'acquisto da parte della [REDACTED] (avvenuto nel 2005 del terzo e quarto piano interrato) è stata presentata SCLA pratica [REDACTED] in sanatoria della diversa distribuzione dei locali interrati ubicati alle quote -8,30 -11,30 destinati ad autorimessa pubblica.

Tali titoli edilizi hanno portato all'attuale configurazione del terzo e quarto piano interrato che risulta conforme allo stato attuale salvo una piccola variazione nella distribuzione interna per l'allargamento del varco di ingresso sanabile mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità il cui costo si stima in € 800,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Il complesso del Parco Rosa è dotato di amministrazione condominiale il cui attuale amministratore pro tempore è l'avv. [REDACTED]. Esiste un regolamento condominiale redatto dal costruttore rogato per notar [REDACTED] e trascritto alla Conservatoria di [REDACTED] che però non riguarda gli immobili ai piani interrati sottostanti i fabbricati A e A1 oggetto di causa. Pertanto i proprietari di tali parti si dotavano di proprio regolamento rogato per notar [REDACTED] e trascritto presso



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

la Conservatoria di [REDACTED] Nell'aprile 2014 l'amministrazione di condominio procedeva all'aggiornamento delle Tabelle Millesimali includendo anche gli immobili non inclusi nel 1994.

Al sub. 309 sono attribuiti millesimi 3,59 di Tabella A generale. (Allegato L)

La planimetria depositata in catasto risulta conforme.

All'immobile si accede mediante la rampa carrabile a cui si accede dal cancello esterno su via San Nicola. Come riportato in precedenza, all'intero piano interrato primo si accede mediante una rampa con accesso indipendente dal restante complesso Parco Rosa. (figg. 16, 37-38, 43-46; Allegati B2 e D4)

L'immobile censito con subalterno 323 è costituito da un solo ambiente di 96,30 mq; presenta altezze interne (2,50 m) che rispettano gli standards minimi per la destinazione d'uso autorimessa. L'ingresso vi è una cancellata in ferro; non vi sono infissi interni. Le pareti sono lasciate a grezzo.

Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 323 categoria C2; il cespite confina a nord con altra proprietà; ad ovest con sub. 324; a sud con sub. 323 e vano scale; ad est con sub. 336. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per la destinazione d'uso deposito tale certificazione non è necessaria.



Figura 43 cancello d'ingresso sub. 323





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021



Figura 44 sub. 323



Figura 45 sub. 323

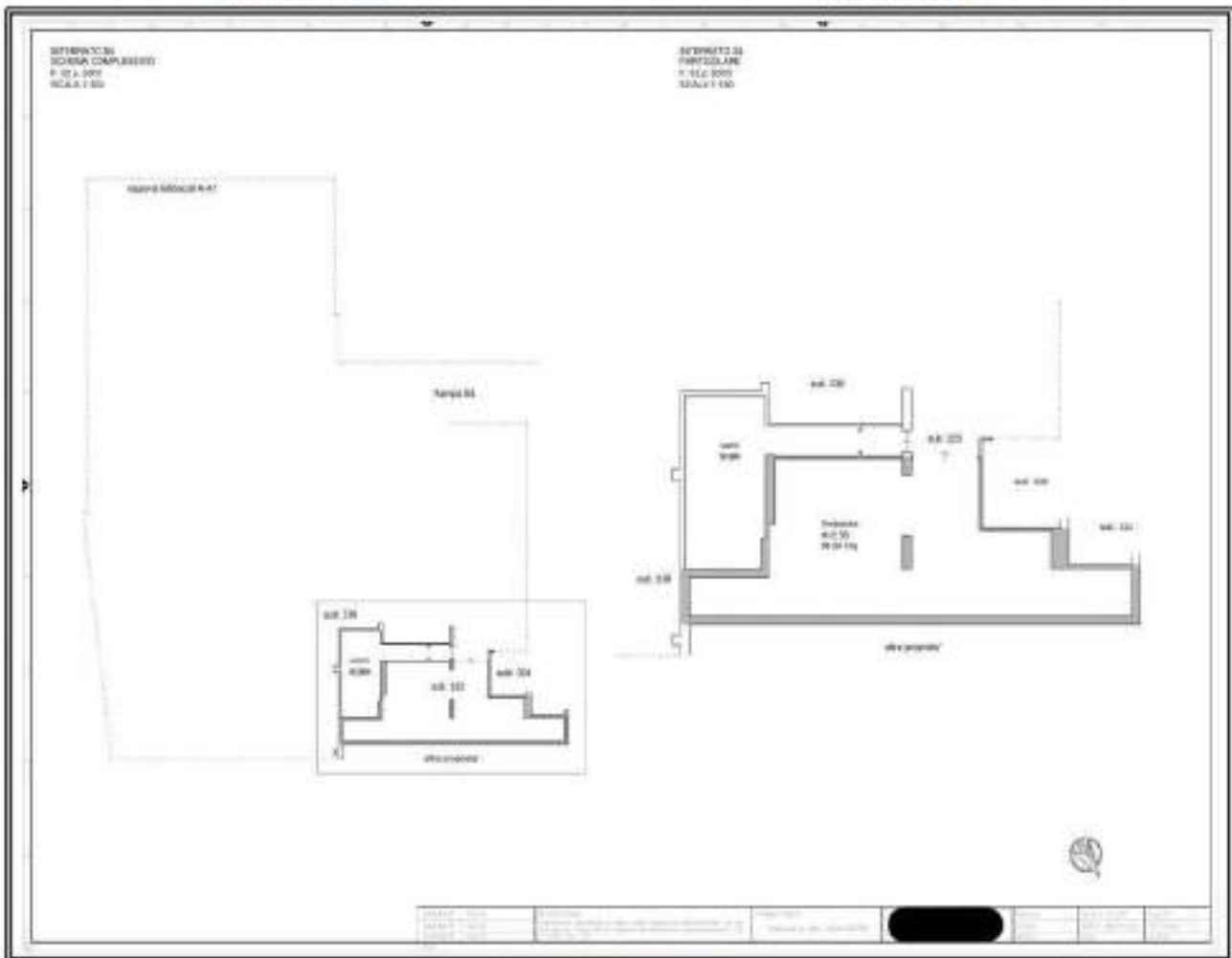


Figura 46 pianta piano S4



[REDACTED]

[REDACTED]







### Quesito 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 e 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, accorpamento o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate 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

*(prelavorata 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.

## LOTTO1

POSTO AUTO SCOPERTO in piazzale al piano terra del fabbricato "COOPERATIVA PANORAMA" sito alla via Sant'Antonio, frazione San Benedetto, Comune di Caserta; risulta censito al Catasto Fabbicati di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 77 categoria C6 corrispondente al foglio 52 particella 133 del Catasto Terreni.

Il cespite deriva da FUSIONE di vari subalterni del [REDACTED]

Congiuntamente alla tale variazione è stato presentato nuovo elaborato planimetrico. (fig. 47; Allegato C1)



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

Tali operazioni di natura catastale derivano dalla presentazione della Variante alla Concessione originaria presentata con protocollo [REDACTED] che ha determinato il rilascio della nuova Concessione [REDACTED]

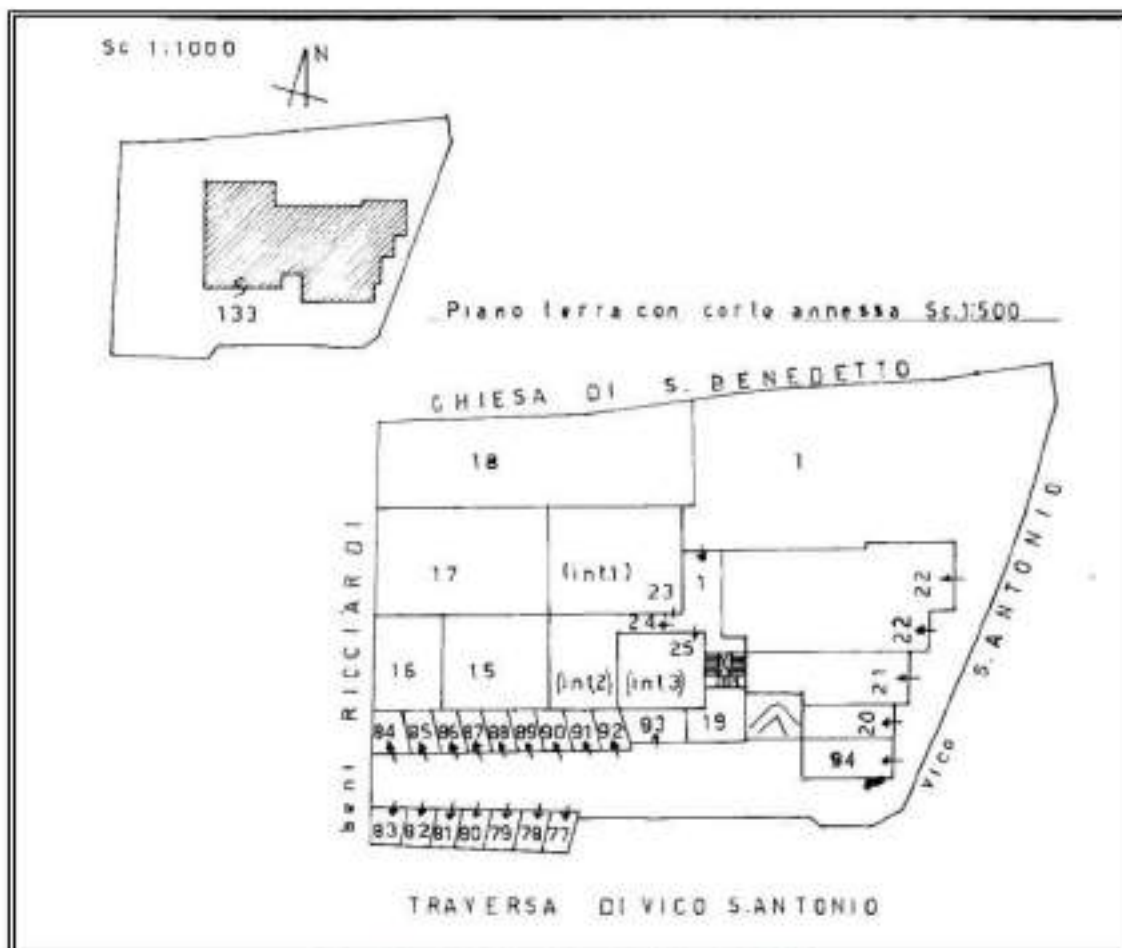


Figura 47 estratto da elaborato planimetrico 1992

Successivamente al 1992 non vi sono altre variazioni che abbiano determinato una diversa consistenza o conformazione del subalterno.

Agli estremi catastali non è abbinata planimetria. Pertanto sarà necessario presentare procedura DOCFA per PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE il cui costo si stima in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.



[REDACTED]

[REDACTED]



## LOTTO2

POSTO AUTO SCOPERTO in piazzale al piano terra del fabbricato "COOPERATIVA PANORAMA" sito alla via Sant'Antonio, frazione San Benedetto, Comune di Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 78 categoria C6 corrispondente al foglio 52 particella 133 del Catasto Terreni.

Il cespite deriva da FUSIONE di vari subaltemi [REDACTED]

Congiuntamente alla tale variazione è stato presentato nuovo elaborato planimetrico. (fig. 47; Alleg. C1)

Tali operazioni di natura catastale derivano dalla presentazione della Variante alla Concessione originaria presentata con protocollo [REDACTED] che ha determinato il rilascio della nuova Concessione [REDACTED]

Successivamente al 1992 non vi sono altre variazioni che abbiano determinato una diversa consistenza o conformazione del subalterno.

Agli estremi catastali non è abbinata planimetria. Pertanto sarà necessario presentare procedura DOCFA per PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE il cui costo si stima in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO3

POSTO AUTO SCOPERTO in piazzale al piano terra del fabbricato "COOPERATIVA PANORAMA" sito alla via Sant'Antonio, frazione San Benedetto, Comune di Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 91 categoria C6 corrispondente al foglio 52 particella 133 del Catasto Terreni. Il cespite deriva da FUSIONE di vari subaltemi [REDACTED]

[REDACTED] Congiuntamente alla tale variazione è stato presentato nuovo elaborato planimetrico. (fig. 47; Allegato C1)



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

Tali operazioni di natura catastale derivano dalla presentazione della Variante alla Concessione originaria presentata con protocollo [REDACTED] che ha determinato il rilascio della nuova Concessione [REDACTED]

Successivamente al 1992 non vi sono altre variazioni che abbiano determinato una diversa consistenza o conformazione del subalterno.

Agli estremi catastali non è abbinata planimetria. Pertanto sarà necessario presentare procedura DOCFA per PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE il cui costo si stima in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO4

Risulta composto da:

- A. UFFICIO identificato con il sub. 313 privo di servizio igienico al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 313 categoria A10;
- B. LOCALE DEPOSITO/WC identificato con il sub. 320 al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 320 categoria C2.

Gli immobili elencati derivano da DIVISIONE [REDACTED] in atti dal [REDACTED] dal subalterno 249 così come rappresentato negli elaborati planimetrici presentati in data 13.10.2006 ed in data 27.02.2008. (figg. 48-49; Allegato C2)



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021



Fig.48 Elab. planim. 2006 nel quale è riportato il sub. 249

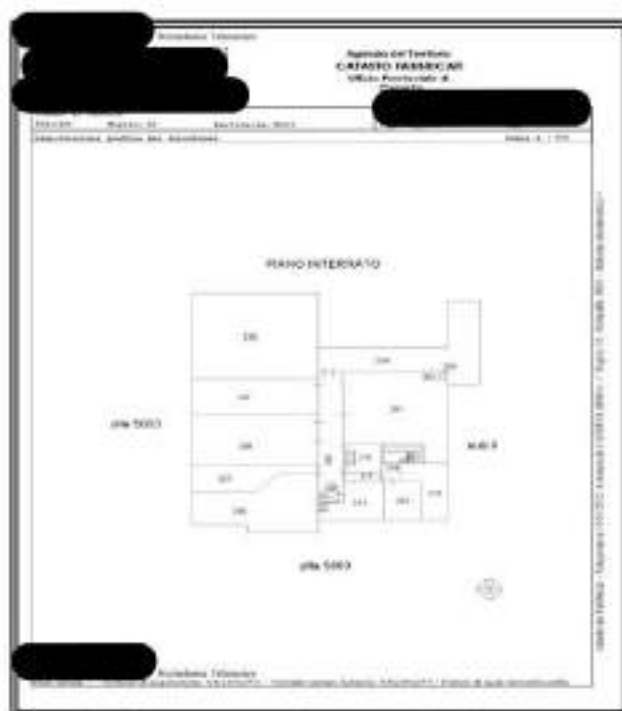


Fig.49 Elab. Planim. 2008 ove è riportata distrib. interna attuale

A sua volta il subalterno 249 deriva da fusione-divisione dei subalterni 241 e 242 rappresentati nell'elaborato planimetrico del 29.06.2005. (fig. 50; Allegato C2)



Figura 50 Elaborato planimetrico del 2005



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

Infine il sub. 242 deriva per FUSIONE dai subalterni 217,218 e 219 così rappresentati nell'elaborato planimetrico del 1999. (fig. 51; Allegato C2)

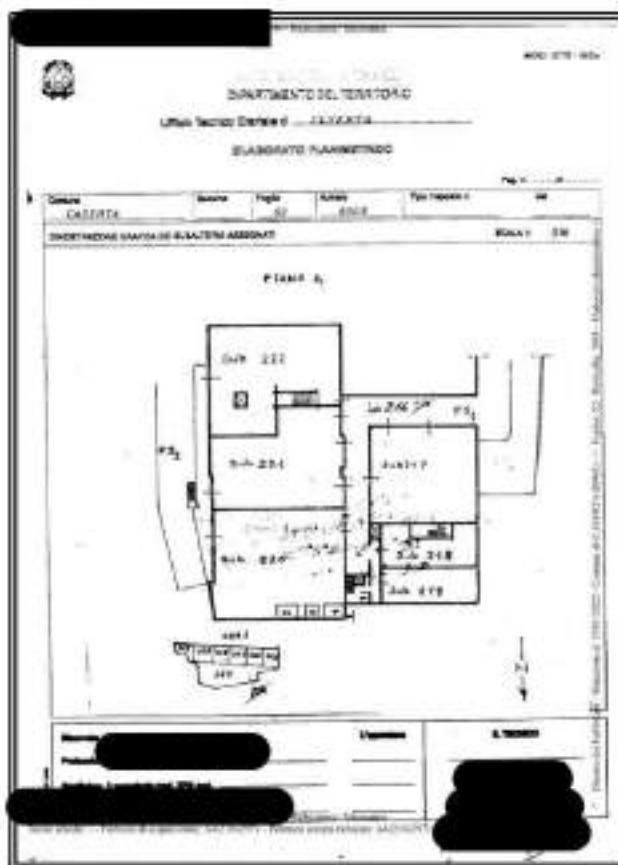


Figura 51 elaborato planimetrico del 1999

Tale sequenza di operazioni e di variazioni catastali deriva fondamentalmente da dalle varie trasformazioni edilizie con relative varianti e concessioni che verranno descritte dettagliatamente al Quesito6. Successivamente al 27.02.2008 (data di creazione dei subalterni 313 e 320) non vi sono altre variazioni che abbiano determinato una diversa consistenza o conformazione del subalterno.

Entrando poi nel merito delle singole planimetrie è da evidenziare: (figg. 52-54; Allegato C2)

- A. L'immobile censito con il subalterno 313 presenti difformità per spostamento delle tramezzature interne ed abolizione di una porta. (fig. 52; Allegato C2)
- B. L'immobile censito con il subalterno 320 è conforme alla pianta deposita in catasto (fig. 53; Allegato C2)



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021



Figura 52 pianta sub. 313



Figura 53 pianta sub. 320

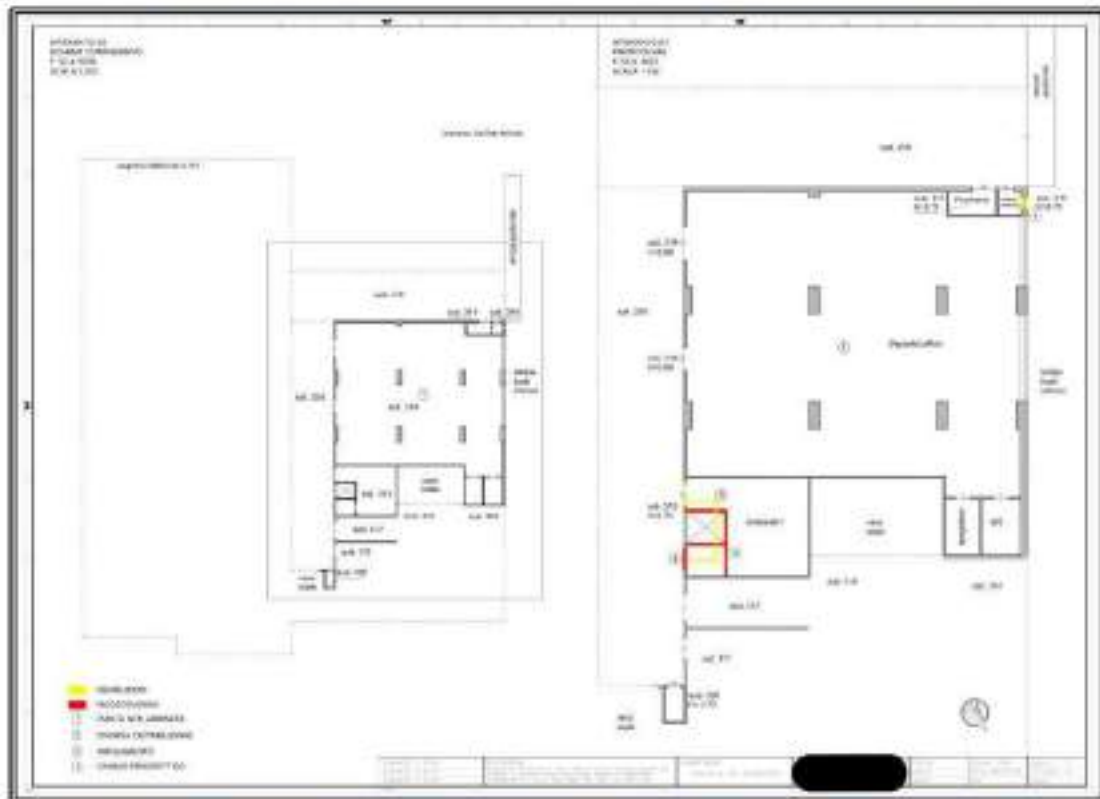


Figura 54 schema in cui si evidenziano le difformità tra piante depositate in catasto e stato attuale



[REDACTED]

[REDACTED]



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

Le modifiche sull'immobile "A", pur essendo di scarsa rilevanza ma comportando una diversa consistenza catastale, comportano un aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio. Il cui costo viene stimato in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile. Il che dovrà avvenire congiuntamente alla presentazione della pratica edilizia per sanare le difformità edilizia come verrà spiegato al Quesito6 per ottenere il perfetto allineamento tra stato attuale, grafici assentiti e pianta catastale.

L'immobile al punto "B" non richiede aggiornamenti catastali.

### LOTTO5

Risulta composto da:

- A. LOCALE DEPOSITO/UFFICIO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 314 categoria F3 (in corso di costruzione) e quindi senza rendita.
- B. LOCALE DEPOSITO/PORTINERIA al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 315 categoria C2.
- C. LOCALE DEPOSITO/QUADRO ELETTRICO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 316 categoria C2.

I suddetti immobili derivano dalle variazioni catastali descritte al LOTTO4. (figg. 48-51; Allegato C2)

Entrando poi nel merito delle singole planimetrie è da evidenziare: (figg. 54-56; Allegato C2)



[REDACTED]

[REDACTED]





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

- A. All'immobile identificato con il sub. 314 non è abbinata planimetria in quanto censito nella categoria F3 - in costruzione; congiuntamente alla presentazione della pratica edilizia di cui si dirà al Quesito6, per sanare la attuale destinazione d'uso, si dovrà presentare planimetria catastale per un costo che si stima in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- B. All'immobile identificato con il sub. 315 è abbinata planimetria che risulta conforme allo stato dei luoghi; (fig. 55; Allegato C2)
- C. All'immobile identificato con il sub. 316 è abbinata planimetria catastale che risulta difforme dallo stato dei luoghi per mancata rappresentazione di una finestra. (fig. 56; Allegato C2)

Tali modifiche, pur essendo di scarsa rilevanza e non comportando una diversa consistenza catastale, non comporterebbero un aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio; dovendosi però presentare un Accertamento di Conformità per allineare lo stato attuale ai grafici di licenza, sarà necessario presentare un aggiornamento catastale per **DIVERSA DISTRIBUZIONE** il cui costo si stima in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.



Figura 55 pianta sub. 315



Figura 56 pianta sub. 316



Si precisa infine per loro posizione, conformazione e funzione gli immobili ai punti "B" e "C" andrebbero più censiti come BENI COMUNI all'intero piano primo interrato. Si prende però atto dell'attuale intestazione e fino a quando, mediante un atto di cessione, tali immobili non diventeranno comuni saranno da censire come depositi.

### LOTTO6

LOCALE AUTORIMESSA/GRIGLIA AERAZIONE al terzo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 309 categoria C6.

Il suddetto immobile deriva da DIVISIONE [REDACTED] in atti dal [REDACTED] per ultimazione fabbricato del subalterno 244 - in costruzione. (fig. 57; Allegato C3)

Il subalterno 244 deriva da VARIAZIONE [REDACTED] dal subalterno 107 categoria C6 e consistenza 1.773 mq. Quest'ultimo è stato censito per COSTITUZIONE del [REDACTED]

Il lotto è censito con il subalterno 309 come autorimessa ma è costituito nella realtà di una porzione dove dovrebbe essere posizionata la griglia di areazione di servizio delle autorimesse e di una porzione con solaio di calpestio. Pertanto la prima porzione andrebbe censita come BENE COMUNE all'intero piano e la seconda come area deposito coperta separata da tramezzature da tutto il restante piano. Il sottoscritto perito prende atto dell'attuale assetto legato alla proprietà e precisa che solo un successivo atto di divisione e di cessione parziale possa rendere congruente la natura della porzione destinata a griglia di areazione con la sua funzione di servizio a tutte le unità presenti nel terzo piano interrato.

Entrando poi nel merito della planimetria presentata il [REDACTED] è da evidenziare come vi siano differenze tra stato attuale e grafico catastale dovute probabilmente al fatto



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

che le modifiche apportate a seguito della SCIA presentata nel 2011 non furono successivamente riportate nella pianta catastale con la presentazione della variazione consequenziale. (figg. 58-59; Allegato C3)



Figura 57 elaborato planimetrico livello S3

E' da rilevare altresì che il censimento del subalterno 309 come un'unica unità immobiliare sia da ritenersi erroneo per la definizione di unità immobiliare ai sensi del Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze che recita all'art. 2: *L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.* Una griglia di aerazione a servizio dell'intero piano, che costituisce parte dell'unità immobiliare sub. 309, non può avere autonomia funzionale e reddituale in quanto l'utilizzo come autorimessa e quindi una copertura anche temporanea della presa d'aria contrasta con la funzione di ricambio d'aria, anche in relazione alle vigenti norme antincendio e pertanto tale porzione va divisa.



[REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021



Figura 58 pianta sub. 309

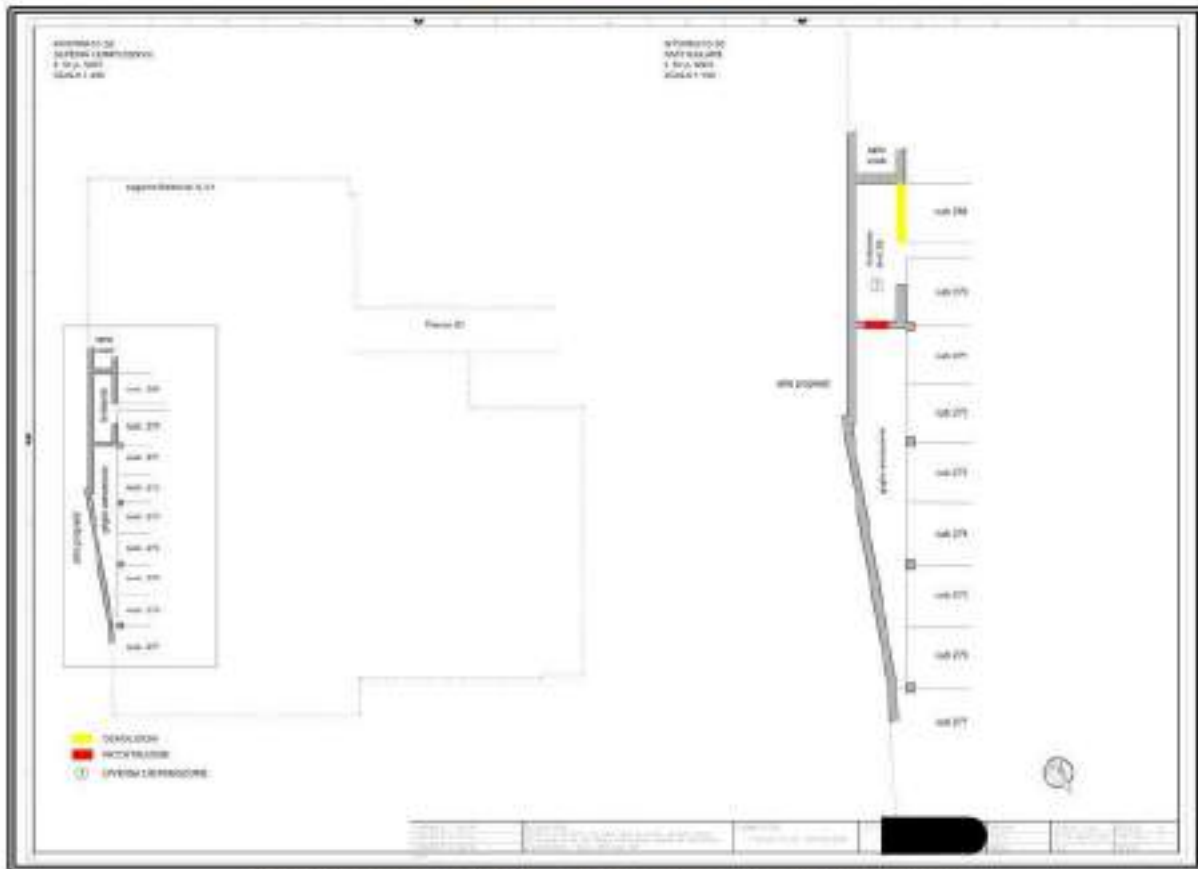


Figura 59 schema difformità catastali tra stato attuale e pianta catastale



[REDACTED]

[REDACTED]



Pertanto sia alla luce delle difformità planimetriche che per le incongruenze con la stessa definizione di unità immobiliare deve essere effettuato un aggiornamento catastale con la divisione in due subalterni mediante la soppressione dell'attuale sub. 309 e la creazione di due nuovi: un primo comprendente solo la parte coperta con aggiornamento della planimetria; un secondo per la griglia. Tale operazione viene stimata in € 300,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

### LOTTO7

LOCALE DEPOSITO al quarto piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 323 categoria C2; il cespite confina a nord con altra proprietà.

Il suddetto immobile deriva da DIVISIONE [REDACTED] in atti dal [REDACTED] per ultimazione fabbricato del subalterno 245 - in costruzione. (figg. 60-61; Allegato C4)



Figura 60 elaborato planimetrico del 2009



Figura 61 Elaborato planimetrico del 2014



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

Il subalterno 245 deriva da VARIAZIONE [REDACTED] dal subalterno 108 categoria C6 e consistenza 1.773 mq. Quest'ultimo è stato censito per COSTITUZIONE [REDACTED]

Entrando poi nel merito della planimetria presentata il [REDACTED] si rileva la perfetta conformità. (fig. 62; Allegato C4)



Figura 62 pianta catastale sub. 323



[REDACTED]

[REDACTED]



## Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;

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

**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 \_\_\_\_\_;

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 ed eccessivamente lunghe.

## LOTTOI

POSTO AUTO SCOPERTO in piazzale al piano terra del fabbricato "COOPERATIVA PANORAMA" sito alla via Sant'Antonio, frazione San Benedetto, Comune di Caserta. Il cespite confina a nord con area di manovra comune; ad ovest con posto auto sub. 78 ( LOTTO2); a sud con altra proprietà; ad est con altra proprietà.

Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 77 categoria C6 corrispondente al foglio 52 particella 133 del Catasto Terreni. La predetta Cooperativa Panorama è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. [REDACTED] e variante [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi risulta conforme ai grafici di licenza. Non risulta abbinata la planimetria catastale. **PREZZO BASE euro 2.000,00**



[REDACTED]

[REDACTED]



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

### LOTTO2

POSTO AUTO SCOPERTO in piazzale al piano terra del fabbricato "COOPERATIVA PANORAMA" sito alla via Sant'Antonio, frazione San Benedetto, Comune di Caserta. Il cespite confina a nord con area di manovra comune; ad ovest con posto auto sub. 79; a sud con altra proprietà; ad est con sub. 77 al punto precedente.

Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 78 categoria C6 corrispondente al foglio 52 particella 133 del Catasto Terreni. La predetta Cooperativa Panorama è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. [REDACTED] e variante [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi risulta conforme ai grafici di licenza. Non risulta abbinata la planimetria catastale. PREZZO BASE euro 2.200,00

### LOTTO3

POSTO AUTO SCOPERTO in piazzale al piano terra del fabbricato "COOPERATIVA PANORAMA" sito alla via Sant'Antonio, frazione San Benedetto, Comune di Caserta. Il cespite confina a nord con sub 24 int.2 del fabbricato; ad ovest con posto auto sub. 90; a sud con area di manovra comune; ad est con posto auto sub. 92. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 91 categoria C6 corrispondente al foglio 52 particella 133 del Catasto Terreni. La predetta Cooperativa Panorama è stata realizzata in virtù di concessione edilizia [REDACTED]

[REDACTED] e variante [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi risulta conforme ai grafici di licenza. Non risulta abbinata la planimetria catastale. PREZZO BASE euro 2.200,00



[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]





## LOTTO4

Risulta composto da:

- A. UFFICIO identificato con il sub. 313 privo di servizio igienico al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta. Il cespite confina a nord con sub. 317; ad ovest con vano scale e sub. 319; a sud con sub. 314 al punto successivo; ad est con corridoio comune identificato con sub. 250. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 313 categoria A10 corrispondente al foglio 52 particella 5003 del Catasto Terreni.
- B. LOCALE DEPOSITO/WC identificato con il sub. 320 al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; il cespite confina a nord con sub. 311; ad ovest con sub. 311; a sud con corridoio comune sub. 250; ad est con vano scale. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 320 categoria C2 corrispondente al foglio 52 particella 5003 del Catasto Terreni.

Il suddetto Parco Rosa è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] in favore di [REDACTED] con rappresentante [REDACTED] per la costruzione del Parco Rosa alla via San Nicola.
2. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.
3. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.

Tali titoli riguardano l'intero complesso. Successivamente all'acquisto da parte della [REDACTED] avvenuto nel 2005 dei subalterni 216, 241 e 242 (da quest'ultima sono derivati per frazionamento subalterni 313, 314, 315, 316, 320 oggetto di causa) sono state presentate le ulteriori pratiche edilizie:



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

1. DIA [REDACTED] - Permesso di Costruire [REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del primo livello interrato destinato ad attività commerciale" relativo a fabbricato denominato PARCO ROSA sito alla via San Nicola.
2. DIA [REDACTED] - Permesso di Costruire [REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del primo livello interrato destinato ad attività commerciale" relativo a fabbricato denominato PARCO ROSA sito alla via San Nicola.

Il descritto stato dei luoghi risulta difforme alla licenza ed ai grafici depositati in catasto in ordine per una diversa distribuzione interna sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per quanto riguarda l'immobile al punto "A"; l'immobile al punto "B" risulta pienamente conforme.

**PREZZO BASE euro 20.000,00**

## LOTTO5

Risulta composto da:

- A. LOCALE DEPOSITO/UFFICIO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; il cespite confina a nord con sub. 313 (LOTTO4), vano scale e sub. 318; ad ovest con rampa che collega con i livelli inferiori; a sud con sub. 315, 316 (ai punti successivi) e sub. 216; ad est con corridoio comune identificato con sub. 250. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 314 categoria F3 (in corso di costruzione) corrispondente al foglio 52 particella 5003 del Catasto Terreni.
- B. LOCALE DEPOSITO/PORTINERIA al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; il cespite confina a nord con sub. 314 al punto precedente; ad ovest con sub. 316 al punto successivo; a



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

sud con sub. 216; ad est con sub. 314 al punto precedente. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 315 categoria C2 corrispondente al foglio 52 particella 5003 del Catasto Terreni.

- C. LOCALE DEPOSITO/QUADRO ELETTRICO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; il cespite confina a nord con sub. 314 (LOTTO4); ad ovest con rampa che collega con i livelli inferiori; a sud con sub. 216; ad est con sub. 315 al punto precedente. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 316 categoria C2 corrispondente al foglio 52 particella 5003 del Catasto Terreni.

Il suddetto Parco Rosa è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] in favore di [REDACTED] con rappresentante [REDACTED] per la costruzione del Parco Rosa alla via San Nicola.
2. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.
3. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.

Tali titoli riguardano l'intero complesso. Successivamente all'acquisto da parte della [REDACTED] avvenuto nel 2005 dei subalterni 216, 241 e 242 (da quest'ultima sono derivati per frazionamento subalterni 313, 314, 315, 316, 320 oggetto di causa) sono state presentate le ulteriori pratiche edilizie:

1. DIA [REDACTED] - Permesso di Costruire [REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del primo livello interrato destinato ad attività commerciale" relativo a fabbricato denominato PARCO ROSA sito alla via San Nicola.
2. DIA [REDACTED] - Permesso di Costruire [REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del primo livello interrato destinato ad attività commerciale" relativo a fabbricato denominato PARCO ROSA sito alla via San Nicola.



[REDACTED]

[REDACTED]



Il descritto stato dei luoghi risulta difforme ai grafici licenza per l'immobile al punto "A" per una diversa distribuzione interna ed alla destinazione d'uso assentita. Non risulta abbinata planimetria catastale.

Il descritto stato dei luoghi risulta conforme ai grafici licenza e depositati in catasto per l'immobile al punto "B".

Il descritto stato dei luoghi risulta difforme ai grafici licenza in ordine alla presenza di una finestra e depositati in catasto per l'immobile al punto "C" in ordine alla presenza di una finestra e di un tramezzo.

Tali variazioni risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del Dpe 380/2001.

**PREZZO BASE euro 225.500,00**

## LOTTO6

LOCALE AUTORIMESSA/GRIGLIA AERAZIONE al terzo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; il cespite confina a nord con altra proprietà; ad ovest con subb. 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276; a sud con vano scale; ad est con altra proprietà. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 309 categoria C6 corrispondente al foglio 52 particella 5003 del Catasto Terreni.

Il suddetto Parco Rosa è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] in favore di [REDACTED] con rappresentante [REDACTED] per la costruzione del Parco Rosa alla via San Nicola.
2. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.
3. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.

Tali titoli riguardano l'intero complesso.



Successivamente all'acquisto da parte della [REDACTED] srl avvenuto nel 2005 del terzo e quarto piano interrato) è stata presentata SCIA [REDACTED] in sanatoria della diversa distribuzione dei locali interrati ubicati alle quote -8,30 -11,30 destinati ad autonomia pubblica.

Il descritto stato dei luoghi risulta conforme ai grafici licenza. Non risulta conforme ai grafici depositati in catasto in ordine alla mancata rappresentazione di tramezzi. La porzione relativa alla griglia di aerazione è da stralciare dal cespite mediante aggiornamento catastale.

PREZZO BASE euro 9.600,00

## LOTTO7

LOCALE DEPOSITO al quarto piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; il cespite confina a nord con altra proprietà; ad ovest con sub. 324; a sud con sub. 323 e vano scale; ad est con sub. 336. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 323 categoria C2 corrispondente al foglio 52 particella 5003 del Catasto Terreni.

Il suddetto Parco Rosa è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] in favore di [REDACTED] con rappresentante [REDACTED] per la costruzione del Parco Rosa alla via San Nicola.
2. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.
3. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.

Tali titoli riguardano l'intero complesso.

Successivamente all'acquisto da parte della [REDACTED] avvenuto nel 2005 del terzo e quarto piano interrato) è stata presentata SCIA [REDACTED] in sanatoria della diversa distribuzione dei locali interrati ubicati alle quote -8,30 -11,30 destinati ad autonomia pubblica.





Il descritto stato dei luoghi risulta conforme ai grafici catastali e difforme ai grafici licenza per l'allargamento dell'apertura di ingresso. Tali variazioni risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del Dpe 380/2001.

**PREZZO BASE euro 36.000,00**

### Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati;

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

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

### LOTTE 1-2-3

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED],  
detiene la piena proprietà dei seguenti immobili in virtù di atto di assegnazione di alloggio di  
cooperativa per notar [REDACTED] trascritto alla conservatoria di  
[REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] (Allegato G1)

1. POSTO AUTO SCOPERTO nel piazzale interno del fabbricato sito alla frazione San Benedetto del Comune di Caserta alla via Sant'Antonio; risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 77 categoria C6;



2. POSTO AUTO SCOPERTO nel piazzale interno del fabbricato sito alla frazione San Benedetto del Comune di Caserta alla via Sant'Antonio; risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 78 categoria C6;
3. POSTO AUTO SCOPERTO nel piazzale interno del fabbricato sito alla frazione San Benedetto del Comune di Caserta alla via Sant'Antonio; risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 52 particella 133 sub. 91 categoria C6;

I terreni su cui il complesso edilizio sono stati edificati furono acquisiti dalla [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del [REDACTED] ai nn [REDACTED] in favore di [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] per IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 - solo su LOTTO1.
2. ISCRIZIONE del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da parte [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [REDACTED]
3. ISCRIZIONE del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da parte [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [REDACTED] [REDACTED]





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da parte di [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato H)

## LOTTI 4-5-6-7

La [REDACTED] con sede in [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] con legale  
rappresentante il suddetto [REDACTED] detiene la piena proprietà dei seguenti immobili in  
virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] trascritto  
alla Conservatoria di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] (Allegato G2)

## LOTTO 4

- i. UFFICIO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 313 categoria A10;
- ii. LOCALE DEPOSITO/WC al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta.

## LOTTO 5

- iii. LOCALE DEPOSITO/UFFICIO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 314 categoria F3 (in corso di costruzione);



[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]







TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

- iv. LOCALE DEPOSITO/PORTINERIA al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 315 categoria C2;
- v. LOCALE DEPOSITO/QUADRO ELETTRICO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 316 categoria C2.

LOTTO 6

- vi. LOCALE AUTORIMESSA/GRIGLIA AERAZIONE al terzo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 309 categoria C6.

LOTTO 7

- vii. LOCALE DEPOSITO al quarto piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 323 categoria C2.

I suoli su cui sono stati edificati i cespiti sono pervenuti alla [REDACTED]

in virtù dei seguenti atti

- atto rogato per notar [REDACTED] il [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ai m. [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



- atto rogato per notar [REDACTED] il [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
- atto rogato per notar [REDACTED] il [REDACTED] e trascritto alla Conservatoria di [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
- atto rogato per notar [REDACTED] il [REDACTED] e trascritto alla Conservatoria di [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] per notar [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da [REDACTED] [REDACTED] solo su immobile "iii" del LOTTO5;
2. ISCRIZIONE del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da parte [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [REDACTED]
3. ISCRIZIONE del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da parte [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [REDACTED] [REDACTED]
4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da parte di [REDACTED] [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (Allegato H)



## Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizioni 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 comunicasse l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il ospite 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 ospite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunicasse 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 imarrimento; 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 (prelavorata in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità;



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

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

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (seguatamente, 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 obbligazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intersecurati), 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 accensione 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 istanze al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

### Inquadramento urbanistico comune a tutti i LOTTI

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale del Comune di Caserta (**Adozione:** delibera C.C. n°11 del 22/12/1983; **Parere:** C.T.R. n°90 del 24/10/1986; **Approvazione:** delibera di C.P. n°606 del 25/01/1986; **Conformità:** delibera di G.R. n° 3037 del 26/05/1987; **Presa d'atto:**



delibera di C.C. n°62 del 17/04/1987; **Esecutività:** decreto P.G.R.C. n°10477 del 02/07/1987; **Esecutività:** decreto P.A.P. n°5664/LP del 24/07/1987; **Pubblicazione:** in B.U.R. n° 51 del 21/09/1987). Alla tavola relativa alla Zonizzazione il fabbricato è inserito in una zona classificata come **ZONA OMOGENEA B3 - Residenziale di completamento semiestensiva** per la quale valgono le seguenti specifiche riportate all'art. 11 delle Norme di Attuazione: (fig. 63; Allegato E)



Figura 63 estratto da tavola zonizzazione

In tali zone è previsto:

*Nei riguardi delle costruzioni esistenti sono ammesse operazioni di sostituzioni, per una cubatura pari a quella dell'edilizia sostituita, e di manutenzione straordinaria, previo adeguamento strutturale e volumetrico delle costruzioni alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Nelle aree libere da costruzioni, sulle quali non osti alcun vincolo di inedificabilità è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi conformi alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica e nel rispetto delle seguenti limitazioni:*

- *indice di fabbricabilità fondiaria: 2,30mc./mq;*
- *rapporto di copertura massimo: 0,25;*



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

- altezza massima degli edifici (h): 13,00 mt. (per Caserta centro e per le frazioni San Benedetto e Tredici, Falciano San Clemente e Centurano è consentita un'altezza massima di 20,00 mt.);

- distacco minimo tra gli edifici, se non in aderenza (con un minimo assoluto di mt.10,00): 100% h;

- distacco minimo dai confini, se non in aderenza (con un minimo assoluto di mt.5,00): 50% h;

- mq. di superficie minima da destinare a parcheggio di uso pubblico di proprietà privata in aggiunta a quanto previsto, come parcheggio privato ai sensi della Legge 765: 1 mq. per ogni 20 mc. volume edificabile.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** concessione edilizia o Piano Particolareggiato.

Si fa obbligo la piantumazione delle aree libere nella misura di 1 essenza di alto fusto per ogni 100 mq. di superficie.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, in caso di cessazione di attività produttiva non concessa la convertibilità in edilizia abitativa; concessa la facoltà di conversione degli immobili a sedi di attività di servizi o terziarie o di laboratori artigiani non inquinanti a parità di volume esistente. La predetta norma non è applicabile per gli edifici la cui attività produttiva sia stata o venga trasferita nelle zone D.

### Vincoli paesaggistici e archeologici (comune a tutti i LOTTI)

Non vi sono vincoli paesaggistici o archeologici.

### Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 4-5

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei locali esistenti ai requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento al Decreto del Ministero della Sanità del 05.07.1975. Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario consolidato ed assentito quello residenziale per l'immobile, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questa categoria di destinazione d'uso. L'art. 1 indica le altezze minime dei locali con uso residenziale in 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali e 2,40 m per gli ambienti per le attività secondarie, quali gli spazi di circolazione e gli spazi destinati a bagni e ripostigli. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di servizio igienico. Nel loro attuale assetto distributivo i cespiti sono



[REDACTED]

[REDACTED]



rispondenti ai parametri minimi indicati nel Decreto del Ministero della Sanità del 05.07.1975 per ottenere l'abitabilità.

**Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 1-2-3**

La [redacted] è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. [redacted] e variante [redacted]. Quest'ultima prevedeva la realizzazione di un'area parcheggio al posto dell'area giochi per bambini prevista dalla prima Concessione edilizia. La disposizione degli stalli realizzata e censita catastalmente è differente da quella prevista in variante per la gran parte degli stalli. (fig. 64; Allegato F1)

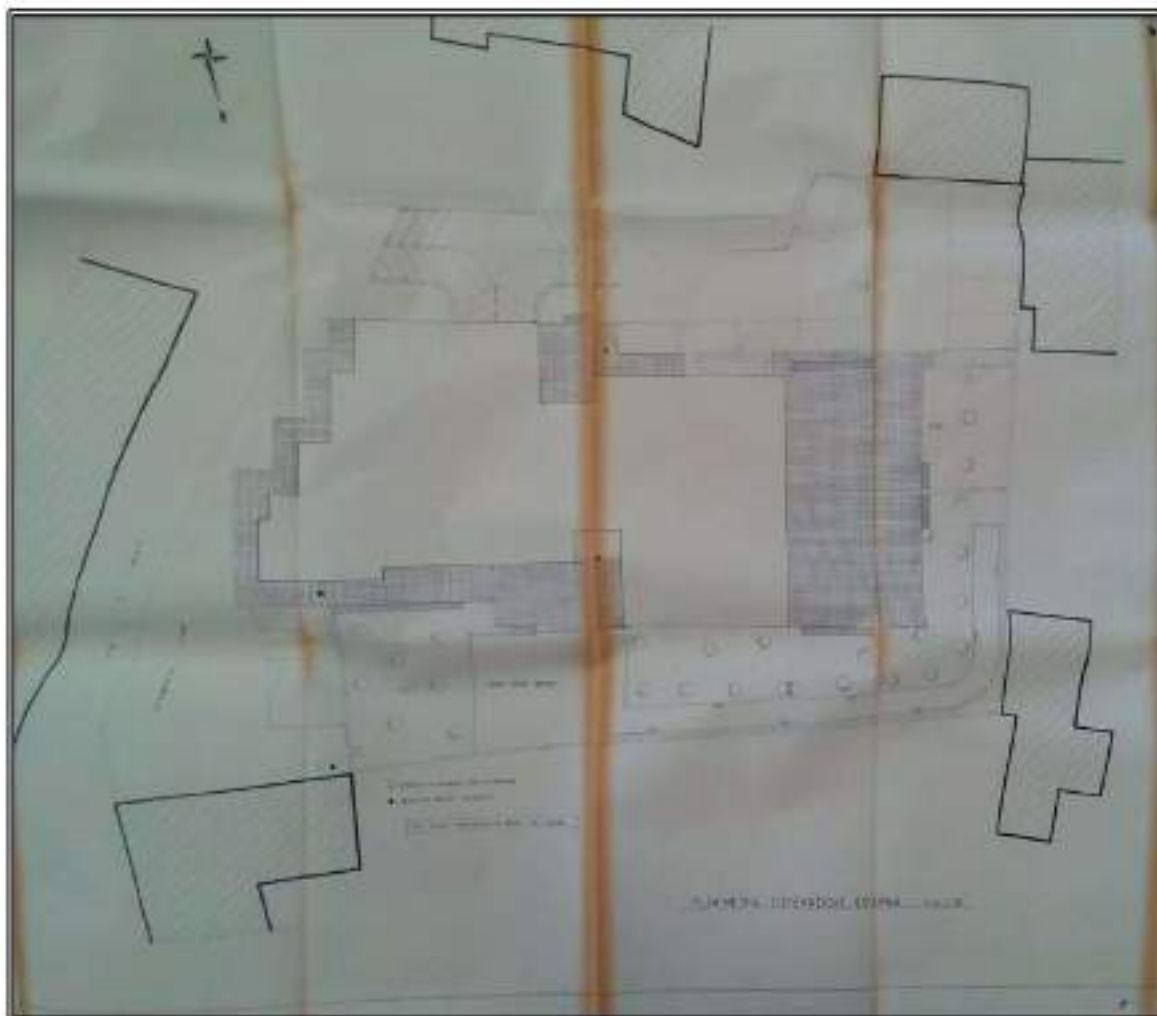


Figura 64 Estratto da grafici assentiti concessione in variante [redacted]



[redacted]

[redacted]



. La disposizione degli stalli realizzata e censita catastalmente è differente da quella prevista in variante per la gran parte degli stalli (tranne per il LOTTO1 ed il LOTTO2): sul lato destro si prevedeva la realizzazione di quattro stalli in linea con il fabbricato al posto degli stalli a pettine che hanno permesso la realizzazione di più posti auto (nei grafici della Variante sono segnati 12 posti auto al posto dei 16 realizzati). Essendo però la destinazione assentita dai grafici della Variante dell'area a parcheggio scoperto, si conclude che la diversa disposizione degli stalli realizzata e censita catastalmente non abbia nessuna rilevanza ai fini edilizi e pertanto è da considerarsi legittima.

#### Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 4-5

Il Parco Rosa è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] in favore di [REDACTED] con rappresentante [REDACTED] per la costruzione del Parco Rosa alla via San Nicola;
2. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1;
3. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.

Tali titoli riguardano l'intero complesso. Successivamente all'acquisto da parte della [REDACTED] avvenuto nel [REDACTED] dei subalterni 216, 241 e 242 (da quest'ultima sono derivati per frazionamento subalterni 313, 314, 315, 316, 320 oggetto di causa) sono state presentate le ulteriori pratiche edilizie:

1. [REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del primo livello interrato destinato ad attività commerciale" relativo a fabbricato denominato PARCO ROSA sito alla via San Nicola;
2. [REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del primo livello interrato destinato ad attività commerciale" relativo a fabbricato denominato PARCO ROSA sito alla via San Nicola.





Quest'ultima pratica edilizia riguardava la sanatoria del subalterno 313 (LOTTO4); per quanto riguarda il subalterno 314 (LOTTO5) non è riportata destinazione d'uso nei grafici assentiti. (fig. 65; Allegato F2). Dal confronto tra i grafici di licenza e lo stato attuale si rileva: (fig. 66; Allegato F2)

*LOTTO4*

1. la realizzazione dei tramezzi in altra posizione rispetto ad i grafici di licenza nell'immobile censito con il sub. 313;
2. la conformità del sub. 320.

*LOTTO5*

1. la mancata indicazione di una destinazione d'uso per il sub. 314 e la realizzazione di tramezzature in altra posizione;
2. la conformità del sub. 315;
3. la realizzazione di una finestra nel sub. 316.



Figura 65 estratto da grafici da Concessione [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

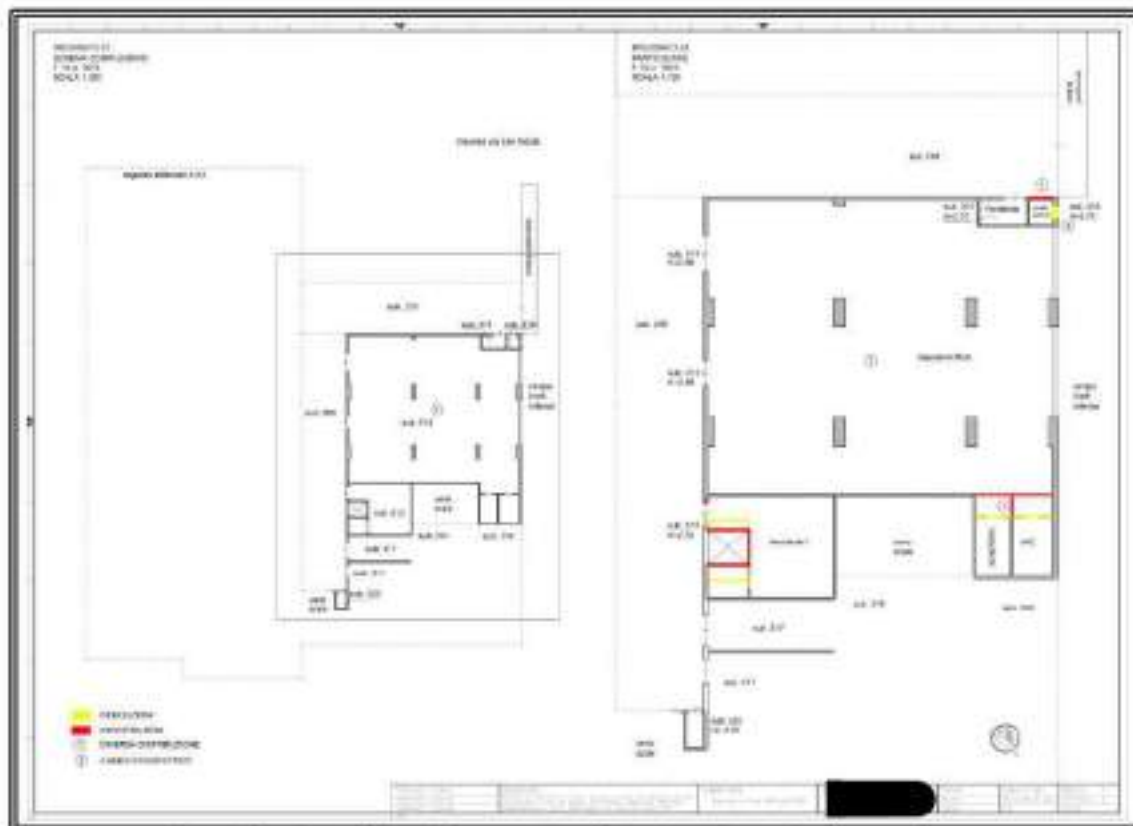


Figura 66 schema difformità tra stato attuale e pianta Concessione [REDACTED]

Tutte le difformità indicate, per le norme di attuazione citate, sono sanabili.

Considerato che nei casi di specie non è applicabile il comma 6 dell'art. 40 della legge 47/85 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultimo condono, si prevede la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo viene stimato in ulteriori € 800,00 per il LOTTO4 da decurtarsi dal valore di stima.

Al sub. 314 del LOTTO5 al momento non è attribuita formalmente una destinazione d'uso e pertanto sarà necessario presentare una ulteriore sanatoria per allineare l'attuale uso (UFFICIO/DEPOSITO) e disposizione delle tramezzature ai grafici assentiti; contestualmente si dovrà sanare anche la presenza della finestra nel sub. 216. Si richiederà quindi la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo viene stimato in ulteriori € 2.000,00 per il LOTTO5 da decurtarsi dal valore di stima.



Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTO 6

Il Parco Rosa è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] in favore di [REDACTED] con rappresentante [REDACTED] per la costruzione del Parco Rosa alla via San Nicola;
2. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1;
3. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.

Tali titoli riguardano l'intero complesso.

Successivamente all'acquisto da parte della [REDACTED] avvenuto nel [REDACTED] del terzo e quarto piano interrato) è stata presentata SCIA pratica [REDACTED] in sanatoria della diversa distribuzione dei locali interrati ubicati alle quote -8,30 -11,30 destinati ad autorimessa pubblica.

Il descritto stato dei luoghi risulta conforme ai grafici licenza. (fig. 67; Allegato F3)

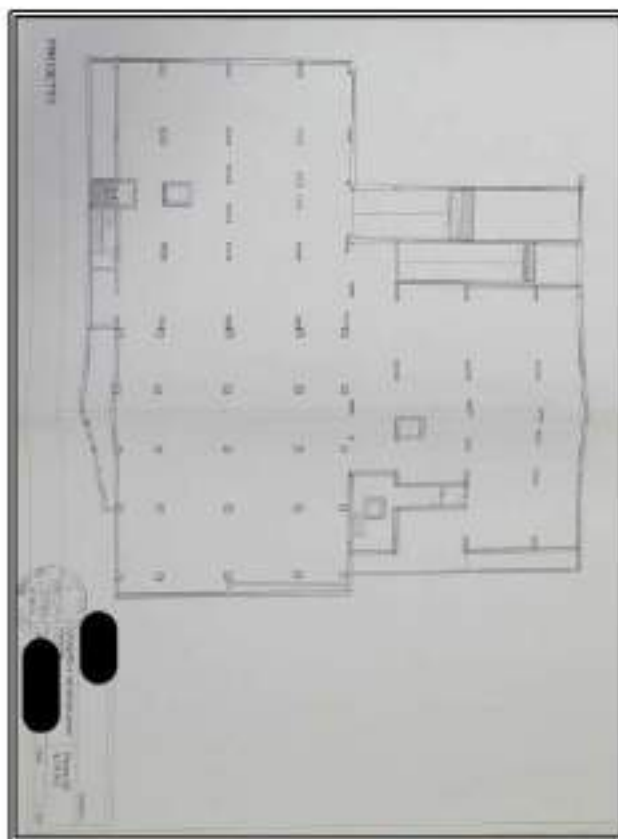


Figura 67 Estratto da grafici SCIA [REDACTED] livello 53



[REDACTED]

[REDACTED]



Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTO 7

Il Parco Rosa è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] in favore di [REDACTED] con rappresentante [REDACTED] per la costruzione del Parco Rosa alla via San Nicola;
2. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1;
3. VARIANTE [REDACTED] alla Concessione al punto 1.

Tali titoli riguardano l'intero complesso.

Successivamente all'acquisto da parte della [REDACTED] avvenuto nel [REDACTED] del terzo e quarto piano interrato) è stata presentata SCIA [REDACTED] in sanatoria della diversa distribuzione dei locali interrati ubicati alle quote -8,30 -11,30 destinati ad autorimessa pubblica.

Il descritto stato dei luoghi risulta non conforme ai grafici licenza per l'allargamento del vano di apertura del cespite - sub. 323. (figg. 68-69; Allegato F3)

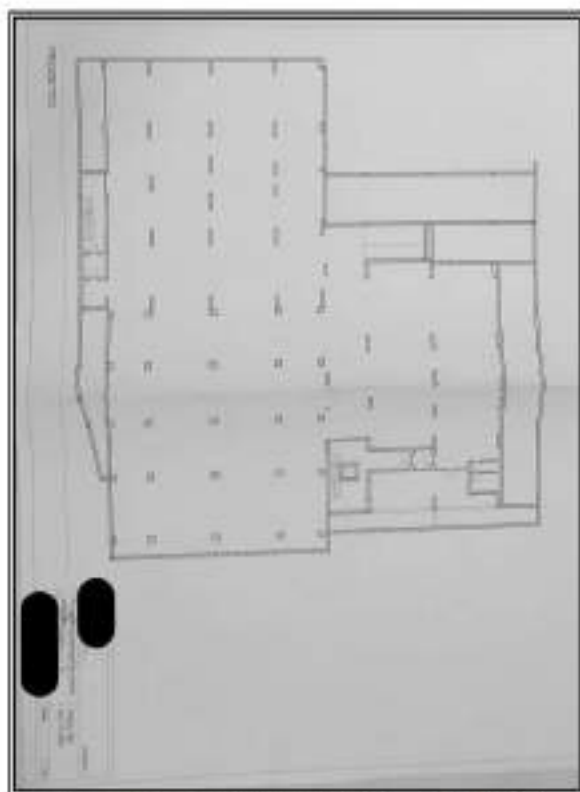


Figura 68 Estratto da grafici SCIA [REDACTED] livello S4

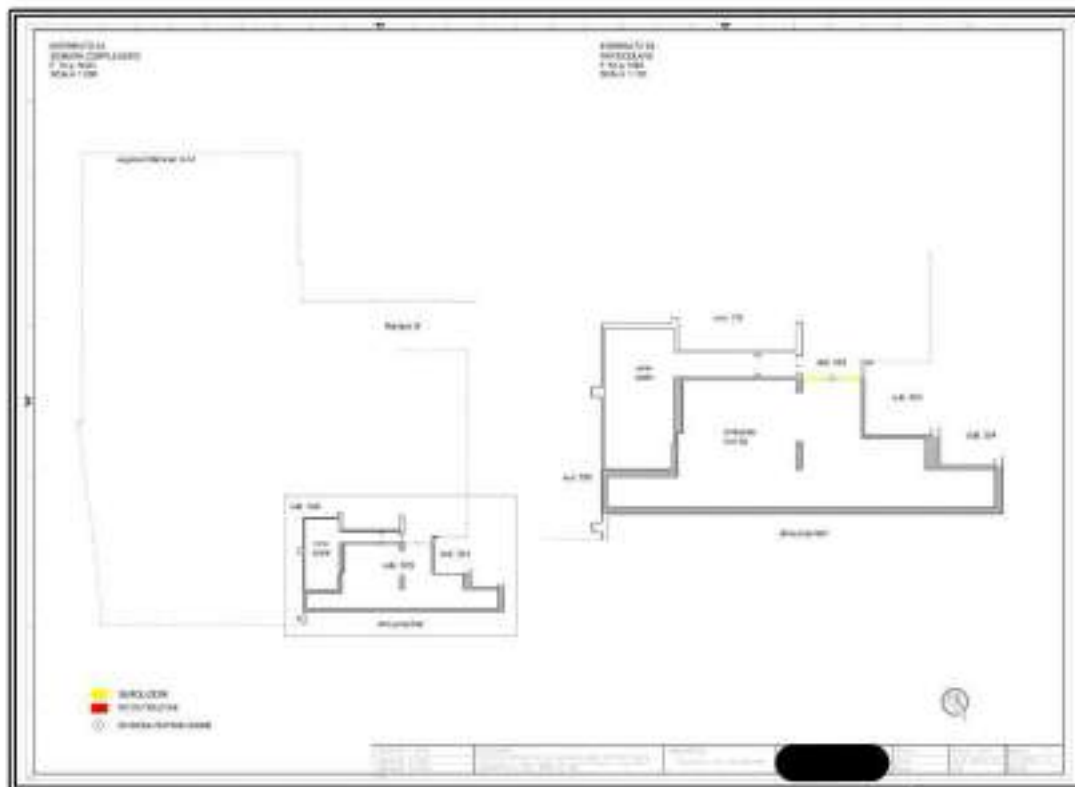


Figura 69 Schema difformità tra stato attuale livello S4 e pianta SCIA [REDACTED]

Tale difformità, per le norme di attuazione citate, è sanabile.

Considerato che nei casi di specie non è applicabile il comma 6 dell'art. 40 della legge 47/85 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultimo condono, si prevede la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo viene stimato in ulteriori € 800,00 per il LOTTO7 da decurtarsi dal valore di stima.

### Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTI 1-2-3

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Trattandosi di un fabbricato realizzato dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e l'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013 è da rilevare all'interno della pratica edilizia relativa alla concessione non sia stato reperito il certificato di abitabilità.

Nel caso di specie, oggetto di causa sono tre posti auto che non richiedono certificato di abitabilità.

I tre immobili sono privi dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso non è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015.

## Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTO4-5-6-7

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Trattandosi di un fabbricato realizzato dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e dopo le successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e l'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013 è da rilevare come non sia presente agli atti dell'Ufficio tecnico un certificato di agibilità per l'intero fabbricato.



[REDACTED]

[REDACTED]





A seguito della presentazione delle pratiche edilizie da parte di [REDACTED] -  
[REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del  
primo livello interrato destinato ad attività commerciale", [REDACTED]  
[REDACTED] per "progetto per la diversa distribuzione d'uso del primo livello interrato  
destinato ad attività commerciale" e SCIA [REDACTED], furono  
dichiarati agibili con **Certificato di Destinazione d'uso e Agibilità** [REDACTED] i  
seguenti immobili:

1. sub. 313 al primo piano interrato (LOTTO4) ad uso ufficio;
2. sub. 309 al terzo piano interrato (LOTTO6) ad uso autonimessa;
3. sub. 323 al quarto piano interrato (LOTTO7) ad uso deposito.

Si precisa che in tale documento si richiama anche il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal  
Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco pratica n. [REDACTED] relativo alle autonimesse al livello S3.  
Tale certificato non riguarda il LOTTO5 (sub. 314) che non viene certificato nella sua destinazione d'uso  
Ufficio/Deposito. La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla  
commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-  
sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere  
rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica  
dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

La legge infatti non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la Cassazione ha  
precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza. Si  
ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il  
compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto.



Congiuntamente alla presentazione della sanatoria edilizia, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità anche parziale mediante la verifica ed eventuale produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti statici.

Per quanto attiene invece all'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, è da rilevarsi:

- E' necessario per il sub. 313 (ufficio); il costo di tale certificazione si stima in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato del LOTTO4.
- E' necessario per il sub. 314 (ufficio/deposito); il costo di tale certificazione si stima in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato del LOTTO5.
- Non è necessario per il sub. 309 (autorimessa/deposito).
- Non è necessario per il sub. 323 (deposito).

### Quesito 7: Indicare lo stato di possesso 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.*

#### LOTTI 1-2-3

In fase di sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che i tre stalli nel parcheggio scoperto sono stati venduti circa 30 anni prima. Non è stato reperito nessun atto trascritto al riguardo e pertanto tali immobili sono da ritenersi liberi ed immediatamente disponibili. (Allegato J)





## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

### LOTTO 4

I cespiti risultano liberi e quindi immediatamente disponibili.

### LOTTO 5

Il sub. 314 è locato ed è adibito a deposito di prodotti parafarmaceutici alla [REDACTED]  
[REDACTED], il contratto di locazione è stato registrato in data [REDACTED] addove il pignoramento è stato trascritto in data [REDACTED] per cui detto contratto non è opponibile alla procedura; pertanto il locale è ritenersi libero ed immediatamente disponibile. (Allegati J e M)

Per quanto attiene all'indennità di locazione il sottoscritto CTU evidenzia che a livello catastale il cespite è inquadrato ancora come F/3 (in corso di costruzione) per cui a seguito dell'accesso effettuato presso il Comune di Caserta ha rilevato che nei grafici di licenza non è stata assegnata ancora una destinazione d'uso specifica al contrario di quanto avvenuto per gli ambienti vicini e circostanti sullo stesso piano che sono stati certificati come uffici; sul contratto di locazione l'immobile viene definito come "negoziodeposito".

Per quanto sopra esposto, analizzando le quotazioni delle locazioni nel listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate, nella zona di interesse, per le abitazioni (assimilabili a studi professionali ed uffici) in ottimo stato, variano tra i 3,4 ed i 4,6 €/mq/mese con un valore medio pari a 4,0 €/mq/mese. In funzione della superficie del cespite (279,10 m) si ottiene un valore 1.116,40 €/mese che si arrotonda in 1.100,00 €/mese.

### LOTTI 6-7

I cespiti risultano liberi e quindi immediatamente disponibili.



[REDACTED]

[REDACTED]



### Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli atti impositivi di servizi 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 abitazione;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (su. oneri reali, obbligazioni propter rem, servizi, 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 individuazione 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).

### LOTTE 1-2-3

Posti auto identificati al Catasto Urbano del Comune di Caserta al foglio 52 particella 133 subb. 77, 78 e

91.





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

Domande giudiziali:

- Non esiste una tabella di ripartizione specifica per tali posti auto e pertanto non vi sono oneri insoluti.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso privo di regolamento.

Non vi sono oneri condominiali insoluti.

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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- Non vi sono difformità catastali.
- Non vi sono irregolarità e difformità urbanistico-edilizie.

**LOTTO4**

Risulta composto da:

- A. UFFICIO identificato con il sub. 313 privo di servizio igienico al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 313 categoria A10;
- B. LOCALE DEPOSITO/WC identificato con il sub. 320 al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 320 categoria C2.



[REDACTED]

[REDACTED]





## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

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

Domande giudiziali:

- Da certificazione del [REDACTED] dell'amministratore [REDACTED] vi sono oneri condominiali insoluti per € 626,85 relativi all'ultimo biennio.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite sono attribuiti 1,53 millesimi di Tabella A. (Allegato L)

Per quanto riguarda la quota parte degli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11.

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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante la presentazione di un aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE il cui costo è stato valutato in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una DIVERSA DISTRIBUZIONE con immobili attigui da sanarsi mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 il cui costo è stato stimato in € 800,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO5

Risulta composto da:

- A. LOCALE DEPOSITO/UFFICIO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al



[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 314 categoria F3 (in corso di costruzione);

B. LOCALE DEPOSITO/PORTINERIA al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 315 categoria C2;

C. LOCALE DEPOSITO/QUADRO ELETTRICO al primo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 316 categoria C2.

### SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente;

Domande giudiziali:

- Da certificazione del [REDACTED] dell'amministratore [REDACTED] vi sono oneri condominiali insoluti relativi all'ultimo biennio per € 6.576,00.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite sono attribuiti 18,78 millesimi di Tabella A. (Allegato L)

Per quanto riguarda la quota parte degli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11.

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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante la presentazione di due aggiornamenti catastale per INSERIMENTO PLANIMETRIA MANCANTE (sub. 314) e DIVERSA DISTRIBUZIONE (sub. 316) il cui costo è stato valutato in € 400,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.



[REDACTED]

[REDACTED]



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (sub. 314) e DIVERSA DISTRIBUZIONE (subb. 314 e 316) da sanarsi mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 il cui costo è stato stimato in € 2.000,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

### LOTTO6

LOCALE AUTORIMESSA/GRIGLIA AERAZIONE al terzo piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 309 categoria C6;

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

Domande giudiziali:

- Da certificazioni [REDACTED] e [REDACTED] dell'amministratore [REDACTED] [REDACTED] il locale non è censito nelle tabelle millesimali e pertanto non vi sono oneri condominiali.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite non sono attribuiti millesimi di Tabella A. (Allegato L)

Per quanto concerne gli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11.

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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante la presentazione di un aggiornamento catastale per DIVISIONE il cui costo è stato valutato in € 300,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- non esistono irregolarità e difformità urbanistico-edilizie.



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura

R.G.E. n° 103-2021

## LOTTO7

LOCALE DEPOSITO al quarto piano seminterrato del complesso denominato Parco Rosa sito alla via San Nicola n. 25, frazione San Benedetto, Caserta; risulta censito al Catasto Fabbricati di Caserta al foglio 52 particella 5003 sub. 323 categoria C2.

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

Domande giudiziali:

- Da certificazione [redacted] dell'amministratore [redacted] vi sono oneri condominiali insoluti per l'ultimo biennio pari a € 908,85.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite sono attribuiti 3,59 millesimi di Tabella A. (Allegato L)

Per quanto riguarda la quota parte degli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11.

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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- non vi sono difformità catastali.
- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una DIVERSA DISTRIBUZIONE con immobili attigui da sanarsi mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 il cui costo è stato stimato in € 800,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.



[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]





### Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

### Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi o 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 Uni Civili 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.

Non esistono pesi ed oneri di altro tipo.

### Quesito 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 ceipite pignorato.

#### LOTTO4

Da certificazione del [REDACTED] dell'amministratore [REDACTED] risulta che:

- l'ammontare delle spese annue per il LOTTO4 è di € 36,00;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

- vi sono oneri condominiali insoluti per € 626,85 relativi all'ultimo biennio;
- Sono in corso le seguenti vertenze relative al cespite pignorato: Decreto ingiuntivo [REDACTED]  
[REDACTED] Opposizione al Decreto ingiuntivo [REDACTED] Tribunale di  
[REDACTED]

## LOTTO5

Da certificazione del [REDACTED] dell'amministratore [REDACTED] risulta che:

- l'ammontare delle spese annue per il LOTTO5 di € 432,00;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- vi sono oneri condominiali insoluti per € 6.576,00 relativi all'ultimo biennio;
- Sono in corso le seguenti vertenze relative al cespite pignorato: Decreto ingiuntivo [REDACTED]  
[REDACTED] Opposizione al Decreto ingiuntivo [REDACTED] Tribunale di  
[REDACTED]

## LOTTO6

Da certificazione del [REDACTED] dell'amministratore [REDACTED] risulta che:

- non vi sono spese annue;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- non vi sono oneri condominiali;
- Sono in corso le seguenti vertenze relative al cespite pignorato: Decreto ingiuntivo [REDACTED]  
[REDACTED] Opposizione al Decreto ingiuntivo [REDACTED] Tribunale di  
[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

## LOTTO7

Da certificazione del [REDACTED] dell'amministratore [REDACTED] risulta che:

- l'ammontare delle spese annue per il LOTTO7 di € 84,00;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- vi sono oneri condominiali insoluti per € 1.104,85 relativi all'ultimo biennio;
- Sono in corso le seguenti vertenze relative al cespite pignorato: Decreto ingiuntivo [REDACTED]  
[REDACTED] Opposizione al Decreto ingiuntivo [REDACTED] Tribunale di [REDACTED]

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

*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 alcuno modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.i. e 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 acquisti 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.*

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo *justum pretium* e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili.



Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'*European Council Directive* "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'*International Valuation Standard* "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'*Appraisal Institute* "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata:

*"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazioni, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".*

La definizione del valore di mercato assume che:



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.



[REDACTED]

[REDACTED]



Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie. In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *“agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*.

Pertanto si procederà a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;
3. decurtare i **costi relativi alla sanatoria/ripristino** degli immobili;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.



### Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO1

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato - posto auto - attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.



[REDACTED]

[REDACTED]



Si è proceduto quindi al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono pari a **9,25 mq.**<sup>1</sup>

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona D14, nella quale si rilevano per le abitazioni civili in condizioni normali valori compresi tra i 900,00 ed i 1.250,00 €/mq. (fig. 70; Allegato I)



Figura 70 Estratto da listino OMI

Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo.

Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 1.075,00 €/mq per gli immobili residenziali; considerato che un posto auto scoperto dovrebbe diventare una pertinenza esterna non comunicante di un altro immobile; tale

<sup>1</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011, p. 74





## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

valore va ricalcolato al 25% ossia 268,75 €/mq . Si ottiene un valore potenziale del bene pari a  
 $9,25 \text{ mq} \times 268,75 \text{ €/mq} = 2.485,94 \text{ €}.$

2. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione catastale. Per le considerazioni fatte al Quesito 3 sarà necessario:

- Presentare aggiornamento dei grafici catastali per inserimento planimetria mancante. Si stima il costo per tali operazioni in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di € 2.285,94 per il Cespite al netto dei costi di aggiornamento catastale.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; non vi sono oneri condominiali.

4. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 2.057,34 che si arrotonda in € 2.000,00 (Duemila/00)



[REDACTED]

[REDACTED]



### Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO2

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato - posto auto - attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.





Si è proceduto quindi al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono pari a **9,99 mq.<sup>2</sup>**

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona D14, nella quale si rilevano per le abitazioni civili in condizioni normali valori compresi tra i 900,00 ed i 1.250,00 €/mq. (fig. 70; Allegato I)

Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo.

Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 1.075,00 €/mq per gli immobili residenziali; considerato che un posto auto scoperto dovrebbe diventare una pertinenza esterna non comunicante di un altro immobile; tale valore va ricalcolato al 25% ossia 268,75 €/mq . Si ottiene un valore potenziale del bene pari a  $9,99 \text{ mq} \times 268,75 \text{ €/mq} = \mathbf{2.684,81 \text{ €}}$ .

2. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione catastale. Per le considerazioni fatte al Quesito 3 sarà necessario:

- Presentare aggiornamento dei grafici catastali per inserimento planimetria mancante. Si stima il costo per tali operazioni in **€ 200,00 (Duecento/00)** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 2.484,81** per il Cespite al netto dei costi di aggiornamento catastale.

<sup>2</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio) , Franco Angeli Editore, Milano, 2011, p. 74



[REDACTED]

[REDACTED]



3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; non vi sono oneri condominiali.
4. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 2.236,33 che si arrotonda in € 2.200,00 (Duemila/00).

#### Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO3

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera



[REDACTED]

[REDACTED]



indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato - posto auto - attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.

Si è proceduto quindi al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono pari a **9,88 mq.**<sup>3</sup>

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona D14, nella quale si rilevano per le abitazioni civili in condizioni normali valori compresi tra i 900,00 ed i 1.250,00 €/mq. (fig. 70; Allegato I)

Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo.

<sup>3</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio) , Franco Angeli Editore, Milano, 2011, p. 74



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 1.075,00 €/mq per gli immobili residenziali; considerato che un posto auto scoperto dovrebbe diventare una pertinenza esterna non comunicante di un altro immobile; tale valore va ricalcolato al 25% ossia 268,75 €/mq . Si ottiene un valore potenziale del bene pari a  $9,99 \text{ mq} \times 268,75 \text{ €/mq} = 2.655,25 \text{ €}$ .

2. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione catastale. Per le considerazioni fatte al Quesito 3 sarà necessario:
  - Presentare aggiornamento dei grafici catastali per inserimento planimetria mancante. Si stima il costo per tali operazioni in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di € 2.455,25 per il Cespite al netto dei costi di aggiornamento catastale.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; non vi sono oneri condominiali.
4. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 2.209,73 che si arrotonda in € 2.200,00 (Duemila/00).



[REDACTED]

[REDACTED]



### Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO4

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costizioni. Nel caso specifico oggetto di stima, la diversa distribuzione è sanabile. Di conseguenza si è scelto di adottare una stima secondo il *valore di trasformazioni* ossia il valore che tali fabbricati potrebbero assumere a seguito di una sanatoria edilizia al netto dei costi che tali trasformazioni comportano.

$$V_{trasformazione} = V_{mercato \text{ bene trasformato}} - \text{Costi trasformazione}$$

Tale scelta metodologica è suggerita anche dalla stessa letteratura tecnica: *allorchè, [...], la stima ha per oggetto edifici che nelle attuali condizioni funzionali non sono più in grado di presentare un loro specifico valore di mercato, l'impiego del valore di trasformazione consente di definire appunto il valore venale che gli stessi potranno avere a seguito di un ipotizzato cambiamento di destinazione. Il valore di trasformazione*



[REDACTED]

[REDACTED]



*diviene, in questo caso, un metodo (e non più un autonomo criterio) destinato a definire il valore di mercato che l'immobile stesso può presentare di fronte ad una data ipotesi di trasformazione.<sup>4</sup>*

L'ipotesi di trasformazione si fonda sul criterio dell' *Highest and Best Use* (HBU) ossia sulla ricerca di una destinazione più remunerativa.<sup>5</sup> Nel caso di specie, le trasformazioni sono sanabili e quindi si necessitano pratiche edilizie che comportano un costo.

Nell'ipotesi di un ripristino della configurazione legittima del LOTTO4 mediante gli interventi indicati al Quesito n. 6, si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. Il Bagno (sub. 320) non essendo comunicante con i vani principali è stato calcolato al 50%.<sup>6</sup>

L'immobile a seguito della trasformazione risulterebbe costituito da:

- a. Un'area dedicata all'area vendita (**Vani principali**) con una superficie di 30,18 mq utili **ossia 33,22 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.<sup>7</sup>
- b. Un'area dedicata agli **Accessori non comunicanti** coperti (bagni), computati al 50% di 1,76 mq utili ossia 2,49 mq al lordo dei tramezzi e con pareti perimetrali fino a 50 cm, che considerati al 50% vengono computati in **1,25 mq commerciali ragguagliati**.

La superficie totale commerciale risulta quindi dalla somma delle superfici ragguagliate:

<sup>4</sup> M. Orefice, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, p. 205

<sup>5</sup> Mella, Negri, Vacchi, Manuale di Estimo Immobiliare, UTET, Assago, 2016, p. 12

<sup>6</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011

<sup>7</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 76-77





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

- Vani principali = 33,22 mq
- Vani accessori non comunicanti = 1,25 mq

TOTALE SUP. COMMERCIALE 34,47 mq

Si riporta di seguito lo schema di sintesi:

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>VANI PRINCIPALI e ACCESSORI</b>	Ambiente1	26,78	28,74	1	<b>28,74</b>
	Ambiente2	3,40	4,48	1	<b>4,48</b>
	WC (sub. 320)	1,76	2,49	0,5	<b>1,25</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>31,94</b>	<b>35,71</b>		<b>34,47</b>

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona D14, nella quale si rilevano per le abitazioni civili in condizioni normali valori compresi tra i 900,00 ed i 1.250,00 €/mq; per assimilazione si utilizzerà tale valore anche per gli uffici. (fig. 70; Allegato I)

Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo.

Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 1.075,00 €/mq.

Si ottiene un valore potenziale del bene pari a  $34,47 \text{ mq} \times 1.075 \text{ €/mq} = \text{€ } 37.049,88$ .



[REDACTED]

[REDACTED]



2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile trasformato, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>8</sup> in quattro grandi gruppi:
- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
    - i. ubicazione in relazione ai servizi;
    - ii. vicinanza agli assi principali;
    - iii. disponibilità di parcheggi;
  - **caratteristiche di posizione** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
    - iv. esposizione prevalente;
    - v. luminosità;
    - vi. visibilità;
    - vii. altezza dal piano stradale;
  - **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
    - viii. vetustà fabbricato;
    - ix. barriere architettoniche;
    - x. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
    - xi. finiture civili;
    - xii. dimensione e forma aperture;

<sup>8</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45.



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

- xiii. stato manutentivo impianti;
- xiv. distribuzione degli spazi;
- xv. presenza di accessori;
- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - xvi. appetibilità ai fini locativi;
  - xvii. stato di possesso dell'immobile;
  - xviii. assenza di vizi del bene venduto.

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	35%	12.967,46	ubicazione in relazione ai servizi	12.967,46	0,80	10.373,97
			vicinanza agli assi principali	10.373,97	0,90	9.336,57
			disponibilità di parcheggio	9.336,57	1,00	9.336,57
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
POSIZIONE	25%	9.262,47	esposizione prevalente	9.262,47	0,70	6.483,73
			luminosità	6.483,73	0,70	4.538,61
			visibilità	4.538,61	0,80	3.630,89
			altezza dal piano stradale	3.630,89	0,90	3.267,80
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>					<b>3.267,80</b>	
TIPOLOGICHE	20%	7.409,98	vetustà fabbricato	7.409,98	1,00	7.409,98
			barriere architettoniche	7.409,98	1,00	7.409,98
			stato d'uso e manutenzione	7.409,98	1,00	7.409,98
			finiture civili	7.409,98	1,00	7.409,98
			dimensione e forma aperture	7.409,98	0,70	5.186,98
			stato manutentivo impianti	5.186,98	1,00	5.186,98
			distribuzione spazi	5.186,98	0,80	4.149,59
			presenza di accessori	4.149,59	0,90	3.734,63
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>					<b>4.149,59</b>	
PRODUTTIVE	20%	7.409,98	appetibilità ai fini locativi	7.409,98	1,00	7.409,98
			stato di possesso immobile	7.409,98	1,00	7.409,98
			assenza di vizi del bene	7.409,98	1,00	7.409,98
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>					<b>7.409,98</b>	
		<b>37.049,88</b>				<b>24.163,93</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € 24.163,93.



[REDACTED]

[REDACTED]



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per le considerazioni fatte al Quesito 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6, con relative pratiche. Si stima il costo per i ripristini in € 800,00 (Ottocento/00) da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento dei grafici catastali per diversa distribuzione degli spazi interni. Si stima il costo per tali operazioni in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di € 23.163,93 per il Cespite al netto dei costi di ripristino e di sanatoria.

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; gli oneri condominiali insoluti per il LOTTO4 ammontano a € 626,85. Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza. Si ottiene quindi un totale di € 22.337,08.

5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 20.103,37 che si arrotonda in € 20.000,00 (Ventimila/00).



[REDACTED]

[REDACTED]



### Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO5

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni. Nel caso specifico oggetto di stima, il cambio di destinazione d'uso e la diversa distribuzione sono sanabili. Di conseguenza si è scelto di adottare una stima secondo il *valore di trasformazione* ossia il valore che tali fabbricati potrebbero assumere a seguito di una ristrutturazione che comporti il ripristino e l'adeguamento alle norme vigenti dei locali commerciali al netto dei costi che tali trasformazioni comportano.

$$V_{trasformazione} = V_{mercato \text{ bene trasformato}} - \text{Costi trasformazione}$$

Tale scelta metodologica è suggerita anche dalla stessa letteratura tecnica: *allorchè, [...], la stima ha per oggetto edifici che nelle attuali condizioni funzionali non sono più in grado di presentare un loro specifico valore di mercato, l'impiego del valore di trasformazione consente di definire appunto il valore venale che gli stessi potranno avere a seguito di un ipotizzato cambiamento di destinazione. Il valore di trasformazione*



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

*diviene, in questo caso, un metodo (e non più un autonomo criterio) destinato a definire il valore di mercato che l'immobile stesso può presentare di fronte ad una data ipotesi di trasformazione.<sup>9</sup>*

L'ipotesi di trasformazione si fonda sul criterio dell' *Highest and Best Use* (HBU) ossia sulla ricerca di una destinazione più remunerativa.<sup>10</sup> Nel caso di specie, le trasformazioni sono sanabili e quindi si necessitano pratiche edilizie che comportano un costo.

Nell'ipotesi di un ripristino della configurazione legittima del LOTTO5 mediante gli interventi indicati al Quesito n. 6, si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. Le pertinenze accessorie coperte non comunicanti con i vani principali (sub. 315 e 316) sono state calcolate al 25%.<sup>11</sup>

L'immobile a seguito della trasformazione risulterebbe costituito da:

- a. Un'area dedicata alla vendita (**Vani principali**) con una superficie di 279,10 mq utili **ossia 297,84mq commerciali** (al lordo dei tramezzi e pareti perimetrali fino a 50 cm.<sup>12</sup>)
- b. Un'area dedicata agli **Accessori non comunicanti** coperti, computati al 25% di 4,91 mq utili ossia 6,53 mq al lordo dei tramezzi e con pareti perimetrali fino a 50 cm, che considerati al 25% vengono computati in **1,63 mq commerciali ragguagliati**.

La superficie totale commerciale risulta quindi dalla somma delle superfici ragguagliate:

- Vani principali =	297,84 mq
- Vani accessori comunicanti =	1,63 mq
	-----
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>	<b>299,47 mq</b>

<sup>9</sup> M. Orefice, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, p. 205

<sup>10</sup> Mella, Negri, Vacchi, Manuale di Estimo Immobiliare, UTET, Assago, 2016, p. 12

<sup>11</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011

<sup>12</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 76-77



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

in sintesi:

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI e ACCESSORI</b>	Deposito/Ufficio	267,26	284,30	1	<b>284,30</b>
	Spogliatoio	5,53	6,40	1	<b>6,40</b>
	WC	6,31	7,14	1	<b>7,14</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>279,10</b>	<b>297,84</b>		<b>297,84</b>
<b>B) ACCESSORI NON COMUNICANTI</b>	Portineria (sub. 315)	3,30	4,09	0,25	<b>1,02</b>
	Quadro elettrico (sub. 316)	1,61	2,44	0,25	<b>0,61</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI</b>	<b>4,91</b>	<b>6,53</b>		<b>1,63</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B</b>	<b>284,01</b>	<b>304,37</b>		<b>299,47</b>

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona D14, nella quale si rilevano per le abitazioni civili in condizioni normali valori compresi tra i 900,00 ed i 1.250,00 €/mq; per assimilazione si utilizzerà tale valore anche per gli uffici. (fig. 70; Allegato I)

Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo. Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 1.075,00 €/mq. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a 299,47 mq x 1.075,00 €/mq = **321.932,94 €**.

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile trasformato, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>13</sup> in quattro grandi gruppi:

<sup>13</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - i. ubicazione in relazione ai servizi;
  - ii. vicinanza agli assi principali;
  - iii. disponibilità di parcheggi;
- **caratteristiche di posizione** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - iv. esposizione prevalente;
  - v. luminosità;
  - vi. visibilità;
  - vii. altezza dal piano stradale;
- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - viii. vetustà fabbricato;
  - ix. barriere architettoniche;
  - x. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
  - xi. finiture civili;
  - xii. dimensione e forma aperture;
  - xiii. stato manutentivo impianti;
  - xiv. distribuzione degli spazi;
  - xv. presenza di accessori;
- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:







TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

- xvi. appetibilità ai fini locativi;
- xvii. stato di possesso dell'immobile;
- xviii. assenza di vizi del bene venduto.

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	35%	112.676,53	ubicazione in relazione ai servizi	112.676,53	0,80	90.141,22
			vicinanza agli assi principali	90.141,22	0,90	81.127,10
			disponibilità di parcheggio	81.127,10	1,00	81.127,10
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
POSIZIONE	25%	80.483,23	esposizione prevalente	80.483,23	0,95	76.459,07
			luminosità	76.459,07	0,90	68.813,17
			visibilità	68.813,17	0,80	55.050,53
			altezza dal piano stradale	55.050,53	0,90	49.545,48
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
TIPOLOGICHE	20%	64.386,59	vetustà fabbricato	64.386,59	1,00	64.386,59
			barriere architettoniche	64.386,59	1,00	64.386,59
			stato d'uso e manutenzione	64.386,59	1,00	64.386,59
			finiture civili	64.386,59	1,00	64.386,59
			dimensione e forma aperture	64.386,59	1,00	64.386,59
			stato manutentivo impianti	64.386,59	1,00	64.386,59
			distribuzione spazi	64.386,59	1,00	64.386,59
			presenza di accessori	64.386,59	1,00	64.386,59
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
PRODUTTIVE	20%	64.386,59	appetibilità ai fini locativi	64.386,59	1,00	64.386,59
			stato di possesso immobile	64.386,59	1,00	64.386,59
			assenza di vizi del bene	64.386,59	1,00	64.386,59
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
		<b>321.932,94</b>				<b>259.445,75</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € 259.445,75.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per le considerazioni fatte al Quesito 6 sarà necessario:



[REDACTED]

[REDACTED]



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6, con relative pratiche. Si stima il costo per i ripristini in € 2.000,00 (Duemila/00) da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento dei grafici catastali per diversa distribuzione degli spazi interni. Si stima il costo per tali operazioni in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di € 257.245,75 per il Cespite al netto dei costi di ripristino e di sanatoria.

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; gli oneri condominiali insoluti per il LOTTO5 ammontano a € 6.441,70.

Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza. Si ottiene quindi un totale di € 250.604,05.

5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 225.543,60 che si arrotonda in € 225.500,00 (Duecentoventicinquemilacinquecento/00).



[REDACTED]

[REDACTED]



### Individuazione del più probabile valore di mercato della nuda proprietà del LOTTO6

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costizioni.

Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato - posto auto coperto - attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato. Si precisa che per la destinazione d'uso si ha riferimento a quella assentita dalle licenze.

Nel caso di specie non si prenderà in considerazione la porzione relativa alla griglia di aerazione per l'incompatibilità della stessa con la destinazione d'uso.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi





fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali.<sup>14</sup>

Pertanto si ottiene:

### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Il Cespite è costituito da un'area comprensiva di tutti gli ambienti coperti (**Vani principali**) con una superficie di 15,81 mq utili **ossia 20,80 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona D14, nella quale si rilevano per le abitazioni civili in condizioni normali valori compresi tra i 900,00 ed i 1.250,00 €/mq. (fig. 70; Allegato I)

Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo.

Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 1.075,00 €/mq per gli immobili residenziali; considerato che un'autoimmessa dovrebbe diventare una pertinenza esterna non comunicante di un altro immobile; tale valore va ricalcolato al 50% ossia 537,50 €/mq. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a 20,80 mq x 537,50 €/mq = **11.180,00 €**.

2. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per

<sup>14</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011, p. 74



[REDACTED]

[REDACTED]



le considerazioni fatte al Quesito 3 vi sono da detrarre € 300,00 per l'aggiornamento catastale. Si ottiene quindi un totale di € 10.880,00.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; per l'Attestato di Prestazione Energetica si devono detrarre € 200,00. Si ottiene quindi un totale di € 10.680,00.
4. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 9.612,00 che si arrotonda in € 9.600,00 (Novemilaseicento/00).

#### Individuazione del più probabile valore di mercato della nuda proprietà del LOTTO?

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una



[REDACTED]

[REDACTED]



compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costizioni.

Nel caso specifico oggetto di stima, la diversa distribuzione è sanabile. Di conseguenza si è scelto di adottare una stima secondo il *valore di trasformazione* ossia il valore che tale immobile potrebbe assumere a seguito di una sanatoria edilizia al netto dei costi che tali trasformazioni comportano.

$$V_{trasformazione} = V_{mercato\ bene\ trasformato} - Costi\ trasformazione$$

Tale scelta metodologica è suggerita anche dalla stessa letteratura tecnica: *allorchè, [...], la stima ha per oggetto edifici che nelle attuali condizioni funzionali non sono più in grado di presentare un loro specifico valore di mercato, l'impiego del valore di trasformazione consente di definire appunto il valore venale che gli stessi potranno avere a seguito di un ipotizzato cambiamento di destinazione. Il valore di trasformazione diviene, in questo caso, un metodo (e non più un autonomo criterio) destinato a definire il valore di mercato che l'immobile stesso può presentare di fronte ad una data ipotesi di trasformazione.*<sup>15</sup>

L'ipotesi di trasformazione si fonda sul criterio dell' *Highest and Best Use* (HBU) ossia sulla ricerca di una destinazione più remunerativa.<sup>16</sup> Nel caso di specie, le trasformazioni sono sanabili e quindi si necessitano pratiche edilizie che comportano un costo.

Nell'ipotesi di un ripristino della configurazione legittima del LOTTO7 mediante gli interventi indicati al Quesito n. 6, si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e

<sup>15</sup> M. Orefice, *Estimo* vol. II *Estimo civile*, UTET, Torino, 1995, p. 205

<sup>16</sup> Mella, Negri, Vacchi, *Manuale di Estimo Immobiliare*, UTET, Assago, 2016, p. 12



[REDACTED]

[REDACTED]



dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali.<sup>17</sup>

### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Il Cespite è costituito da un ambiente unico di 96,30 mq utili ossia **111,29 mq commerciali**.

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona D14, nella quale si rilevano per le abitazioni civili in condizioni normali valori compresi tra i 900,00 ed i 1.250,00 €/mq. (fig. 70; Allegato I)

Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo.

Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 1.075,00 €/mq per gli immobili residenziali; considerato che un deposito dovrebbe diventare una pertinenza esterna non comunicante di un altro immobile nello stesso complesso (ufficio/abitazione); tale valore va ricalcolato al 50% ossia 537,50 €/mq : Si ottiene un valore potenziale del bene pari a  $111,29,80 \text{ mq} \times 537,50 \text{ €/mq} = 59.818,00 \text{ €}$ .

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>18</sup> in quattro grandi gruppi:

<sup>17</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio) , Franco Angeli Editore, Milano, 2011

<sup>18</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



[REDACTED]

[REDACTED]



- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - i. ubicazione in relazione alle attività commerciali/produktive;
  - ii. accessibilità rispetto alla strada;
  - iii. vicinanza della zona più commerciale;
  
- **caratteristiche di posizione** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:
  - iv. altezza rispetto al piano stradale;
  - v. presenza di aree di manovra;
  - vi. presenza di collegamenti interni;
  
- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - vii. vetustà fabbricato;
  - viii. presenza di aperture carrabili;
  - ix. altezza degli ambienti;
  - x. stato di manutenzione;
  - xi. presenza di pertinenze accessorie;
  - xii. distribuzione degli spazi;
  
- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:
  - xiii. appetibilità ai fini locativi;
  - xiv. stato di possesso dell'immobile;
  - xv. assenza di vizi del bene venduto.





**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

Si riporta di seguito lo schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	35%	5.981,80	ubicazione in relazione ai servizi	5.981,80	0,80	4.785,44
			accessibilità rispetto la strada	4.785,44	0,90	4.306,90
			vicinanza alla zona più commerciale	4.306,90	0,80	3.445,52
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>3.445,52</b>
POSIZIONE	25%	14.954,50	altezza rispetto al piano strada	14.954,50	0,80	11.963,60
			presenza di aree di manovra	11.963,60	0,90	10.767,24
			presenza di collegamenti interni	10.767,24	0,90	9.690,52
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>9.690,52</b>
TIPOLOGICHE	20%	17.945,40	vetustà fabbricato	17.945,40	1,00	17.945,40
			presenza aperture carrabili	17.945,40	1,00	17.945,40
			altezza degli ambienti	17.945,40	0,90	16.150,86
			finiture civili	16.150,86	0,90	14.535,77
			stato di manutenzione	14.535,77	0,90	13.082,20
			presenza di pertinenze accessorie	13.082,20	0,80	10.465,76
			distribuzione spazi	10.465,76	0,90	9.419,18
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>9.419,18</b>
PRODUTTIVE	20%	20.936,30	appetibilità ai fini locativi	20.936,30	0,90	18.842,67
			stato di possesso immobile	18.842,67	1,00	18.842,67
			assenza di vizi del bene	18.842,67	1,00	18.842,67
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>18.842,67</b>
		<b>59.818,00</b>	----->			<b>41.397,88</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € 41.397,88.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale; per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 vi sono da detrarre € 800,00 per regolarizzazione edilizia. Si ottiene quindi un totale di € 40.597,88.



[REDACTED]

[REDACTED]



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; gli oneri condominiali insoluti per il LOTTO7 ammontano a € 908,85. Si ottiene quindi un totale di € 39.689,03.
5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 35.720,13 che si arrotonda in € 36.000,00 (Trentaseimila/00).



[REDACTED]

[REDACTED]





### Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

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

Gli immobili sono pignorati per intero.

### Quesito 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 capite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*

Dal certificato di stato civile risulta che il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con matrimonio celebrato il [REDACTED]. I coniugi con atto notarile per notar [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] hanno scelto il regime di [REDACTED]. Dalla visura storica camerale risulta che la [REDACTED] ha sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] con Amministratore Unico il sig. [REDACTED] identificato in precedenza. (Allegato K)



## Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tenuto conto delle difficoltà, delle indagini, della completezza e del pregio della prestazione fornita, ritengo di aver adempiuto fedelmente all'incarico e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti. Alla presente relazione, depositata presso la cancelleria della Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, si allegano:

### ALLEGATI:

*A. Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa:*

*A1 - LOTTI 1-2-3;*

*A2 - LOTTI 4-5-6-7;*

*B. Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con pianta riportante i coni ottici:*

*B1 - LOTTI 1-2-3;*

*B2 - LOTTI 4-5;*

*B3 - LOTTO 6;*

*B4 - LOTTO 7;*

*C. Documenti catastali*

*C1 - LOTTI 1-2-3 Estratto di mappa; Elaborato planimetrico; visure subb. 77, 78, 91;*

*C2 - LOTTI 4-5; Estratto di mappa; Elaborati planimetrici; piante e visure subb. 313, 314, 315, 316, 320; Schema difformità catastali;*

*C3 - LOTTO 6; Estratto di mappa; Esab. Planim. pianta e visura sub. 309. Schema difformità catastali;*

*C4 - LOTTO 7; Estratto di mappa; Elaborato planimetrico; pianta e visura sub. 323;*

*D. Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa:*

*D1 - LOTTI 1-2-3;*



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 103-2021

- D2 - LOTTI 4-5 e schema difformità edilizie;
- D3 - LOTTO 6;
- D4 - LOTTO 7 e schema difformità edilizie;
- E. Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Estratto da tavola Zonizzazione e relative norme di attuazione;
- F. Certificato di abitabilità/ agibilità fabbricato; grafici di licenza:
- F1: LOTTI 1-2-3;
- F2: LOTTI 4-5;
- F3: LOTTI 6-7;
- G. Atti di provenienza ed ispezioni ipotecarie:
- G1- LOTTI 1-2-3: Atto di assegnazione notaio [REDACTED] e relativa nota; ispezione su soggetto; ispezioni su immobile;
- G2- LOTTI 4-5-6-7: Atto di compravendita notaio [REDACTED] e relativa nota; ispezione su soggetto; ispezioni su immobili;
- H. Scritture pregiudizievoli: Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;
- I. Listini Immobiliari Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2021 II° semestre Zona D14;
- J. Verbale di sopralluogo;
- K. Certificato di stato civile [REDACTED] e visura camerale [REDACTED]
- L. Documentazione condominiale;
- M. Contratto di locazione LOTTO2;
- N. Invio produzione alle Parti.

Napoli, 03.06.2022

L'Esperto

124

