Flavio Toscano
INGEGNERE
www.flaviotoscano.it
Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it
P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G
+advanced ingegnere esperto in ambito forense
CERTING
Certifichiamo le competenze professionali.

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 169/2023 – G.E. dott.ssa Linda Catagna**

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE**

**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**

**contro**

**XXXXXXXXXXX**

# LOTTO 1

**(PROSSIMA UDIENZA 13/02/2025)**

# PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal G.E. **dott.ssa Linda Catagna** nella procedura in oggetto, in data 16 gennaio 2024 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione

di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello

stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**
L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**
L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____ ); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in

ordine a _____ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____ ) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ ( per il terreno );
PREZZO BASE euro _____ ;
**LOTTO n. 2** : ecc.

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

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.
A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**Ipotesi particolari:**
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**
L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** indicando:
- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**
L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
**In particolare, l'esperto indicherà:**
**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**
Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**
Tra questi si segnalano:

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

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri

per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**
L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:
1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**
L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

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

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).
Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:
- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____ );
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in

natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 23 Febbraio 2024 alle ore 10.00, lo scrivente nominato Esperto Stimatore in uno al Custode Giudiziario avv. Maria Paola Bifulco, si recavano presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, siti in Bellona (CE) alla Via Regina Elena n. 28.

In particolare, presso l'immobile censito al Foglio 5 Particella 5084 sub 7, si rinveniva la presenza del soggetto occupante sig. XXXXXXXX, il quale dichiarava di abitare presso il detto immobile in uno alla figlia sig.ra XXXXXXXX ed al suo compagno sig. XXXXXXXX, oltre al nipote XXXXXXXX, in virtù di un contratto di locazione dell'anno 2009 e di versare in contanti un importo pari ad € 250,00/mese.

Nel corso di tale accesso, lo scrivente provvedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei luoghi oggetto della presente relazione, verificando, altresì, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile pignorato.

Veniva accertato, inoltre, che non vi è condominio.

In data 5 marzo 2024 veniva effettuato un secondo accesso presso le ulteriori unità immobiliari oggetto di pignoramento, il tutto alla presenza del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXX, nonché dell'avvocato costituito XXXXXXXX.

Nel corso del secondo accesso, lo scrivente procedeva ad effettuare tutti gli opportuni rilievi, sia metrici che fotografici degli immobili di cui al Foglio 5 P.lla 5084 sub 10 e sub 12.

L'unità immobiliare censita con il subalterno 12 quale garage è risultata essere libera da persone e/o cose, mentre l'unità sub 10 ad uso abitativo risultava essere occupata dal sig. XXXXXX in uno al proprio nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione del 01/09/2021 con scadenza il 31/08/2025 registrato il 06/10/2021 presso l'Ufficio DPCE UT Caserta al nr. TEJ21T011524000AA, opponibile alla procedura con un importo di euro 200,00 mensili.

Ritenendo di aver raccolto tutti gli elementi utili, venivano dichiarate chiuse le operazioni peritali.

# RISPOSTA AI QUESITI

## SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:
**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**
In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale**

**attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditor procedente anziché produrre a documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato,atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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 rapporto 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 nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando il modulo di CONTROLLO DOCUMENTAZIONE, in uso presso l'Ufficio.
Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del file dell'atto trasmesso telepaticamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:
"CONTROLLO DOCUMENTAZIOE" – NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;
"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo.
In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.
A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopraindicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E. dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato: l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; 'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.)"

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma della dott.ssa Giulia

Barbagallo, notaio in Palermo (PA), depositata in data 17/07/2023, dalla quale si evince che tale certificazione riporta quali titoli ultraventennali, rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 13/07/2023, i seguenti titoli:

- **Donazione Accettata del 23/03/2000 rep. 41648** Notaio Liotti Pasquale trascritto il 12/04/2000 nn. 9651/7609 a favore del debitore esecutato e contro il sig. XXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX ed afferente l'immobile censito nel NCEU del Comune di XXXXXX (XX) al Foglio 5 P.lla 5084 sub 10;
- **Donazione Accettata del 23/03/2000 rep. 41647** Notaio Liotti Pasquale trascritto il 12/04/2000 nn. 9650/7608 a favore del debitore esecutato e contro il sig. XXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX ed afferente gli immobili censiti nel NCEU del Comune di XXXXX (XX) al Foglio 5 P.lla 5084 sub 7 e sub 12.

Di seguito, si riporta uno schema sinottico contenente la ricostruzione delle provenienze dei beni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura.

| RGE 169/2023 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| COMUNE DI BELLONA (CE) | | | | | | |
| NCEU FOG. 5 P.LLA 5084 SUB 7-10-12 | | | | | | |
| | PROVENIENZE NEL VENTENNIO | | | | | |
| | SOGGETTI | | | | ATTO/DATA | NOTE |
| | A FAVORE | QUOTA | CONTRO | QUOTA | | |
| 1 | XXXXXXX | 1/1 | XXXXXXX | 1/1 | ATTO DI DONAZIONE ACCETATA DEL 23/03/2000 REP. 41648 NOTAIO PASQUALE LIOTTI TRASCRITTO IL 12/04/2000 NN. 9651/7609 | COMUNE DI BELLONA (CE) NCEU FOGLIO 5 P.LLA 5084 SUB 10 |
| | TOT. QUOTE | 1 | TOT. QUOTE | 1 | | |
| 2 | XXXXXXX | 1/1 | XXXXXXX | 1/1 | ATTO DI DONAZIONE ACCETATA DEL 23/03/2000 REP. 41647 NOTAIO PASQUALE LIOTTI TRASCRITTO IL 12/04/2000 NN. 9650/7608 | COMUNE DI BELLONA (CE) NCEU FOGLIO 5 P.LLA 5084 SUB 7-12 |
| | TOT. QUOTE | 1 | TOT. QUOTE | 1 | | |

**Prospetto 1 - Ricostruzione provenienze ultraventennale**

Oltre ciò, il Creditore Procedente non ha provveduto a depositare il certificato di matrimonio del debitore esecutato, con annotazioni.

## QUESITO n. 1

**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

## Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento notificato il 23/06/2023, trascritto ai nn.

27753/21852 in data 13/07/2023 …. *OMISSIS…"TANTO PREMESSO*

*Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ho sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà del sig. XXXXXX, nato a XXXXXX (XXXXXXXX) il XXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXX), residente in XXXXXXXX (XX) alla Via XXXXXXXXX del quale l'istante, a mezzo del sottoscritto procuratore, mi ha fornito, sottoscrivendola, la seguente descrizione:, e precisamente immobili siti in Bellona (CE) alla Via Regina Elena n. 7:*

a) *unità immobiliare di sei vani e mezzo catastali al piano terra, confinante con beni di XXXXX, passaggio comune, beni di XXXXX, vano di ingresso e sottoscala comuni, cortile comune e altra parte del medesimo fabbricato identificato con il sub. 8;*
b) *locale ad uso garage di metri quadrati centotrentanove (mg. 139) al piano seminterrato, confinante con l'unità sub. 10, beni di XXXXXXXX, passaggio comune, locale sub. 11 e rampa di accesso comune;*
c) *unità immobiliare composta da quattro vani catastali al piano seminterrato, confinante con beni di XXXXXXXXXX, garage sub. 12, cortile comune e beni di XXXXXXX;*

*Il tutto in catasto fabbricati: * foglio 5, mappale 5084, sub. 7, cat. A/2*

** foglio 5, mappale 5084, sub. 12, cat. C/6*

** foglio 5, mappale 5084, sub. 10, cat. A/2*

*"…OMISSIS…*

Si precisa, come già evidenziato, che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono pervenuti al debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXX, per la quota di piena proprietà per 1000/1000 come beni personali, in virtù di atto di **Donazione Accettata del 23/03/2000 rep. 41648** Notaio Liotti Pasquale trascritto il 12/04/2000 nn. 9651/7609, mediante il quale il sig. XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX donava al debitore esecutato l'immobile censito nel NCEU del Comune di Bellona (XX) al Foglio 5 P.lla 5084 sub 10, ed ulteriore atto di **Donazione Accettata, sempre del 23/03/2000 rep. 41647** Notaio Liotti Pasquale trascritto il 12/04/2000 nn.

9650/7608, mediante il quale il sig. XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX donava al debitore esecutato gli immobili censiti nel NCEU del Comune di Bellona (CE) al Foglio 5 P.lla 5084 sub 7 e sub 12.

**Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutato, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.**

## Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono identificati nel **catasto del Comune di Bellona (CE),** alla Via Regina Elena n. 7 e precisamente:

- unità immobiliare di sei vani e mezzo catastali al piano terra, **foglio 5, mappale 5084, sub. 7**, cat. A/2;
- locale ad uso garage di metri quadrati centotrentanove (mg. 139) al piano seminterrato **foglio 5, mappale 5084, sub. 12**, cat. C/6;
- unità immobiliare composta da quattro vani catastali al piano seminterrato **foglio 5, mappale 5084, sub. 10**, cat. A/2.

## Difformità formali dei dati d'identificazione catastale

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data del 18/01/2024, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

- I dati di identificazione catastale sono corretti;
- La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;
- La consistenza catastale è omogenea e non difforme, rispetto a quella esistente alla data

del pignoramento.

## Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** si evidenziano le seguenti **<u>difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale</u>**.

### FOG. 5 P.LLA 5084 SUB 7

- Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, a meno di distorsioni di natura grafica, ed una diversa destinazione d'uso del locale camera in luogo di un locale di sgombero.

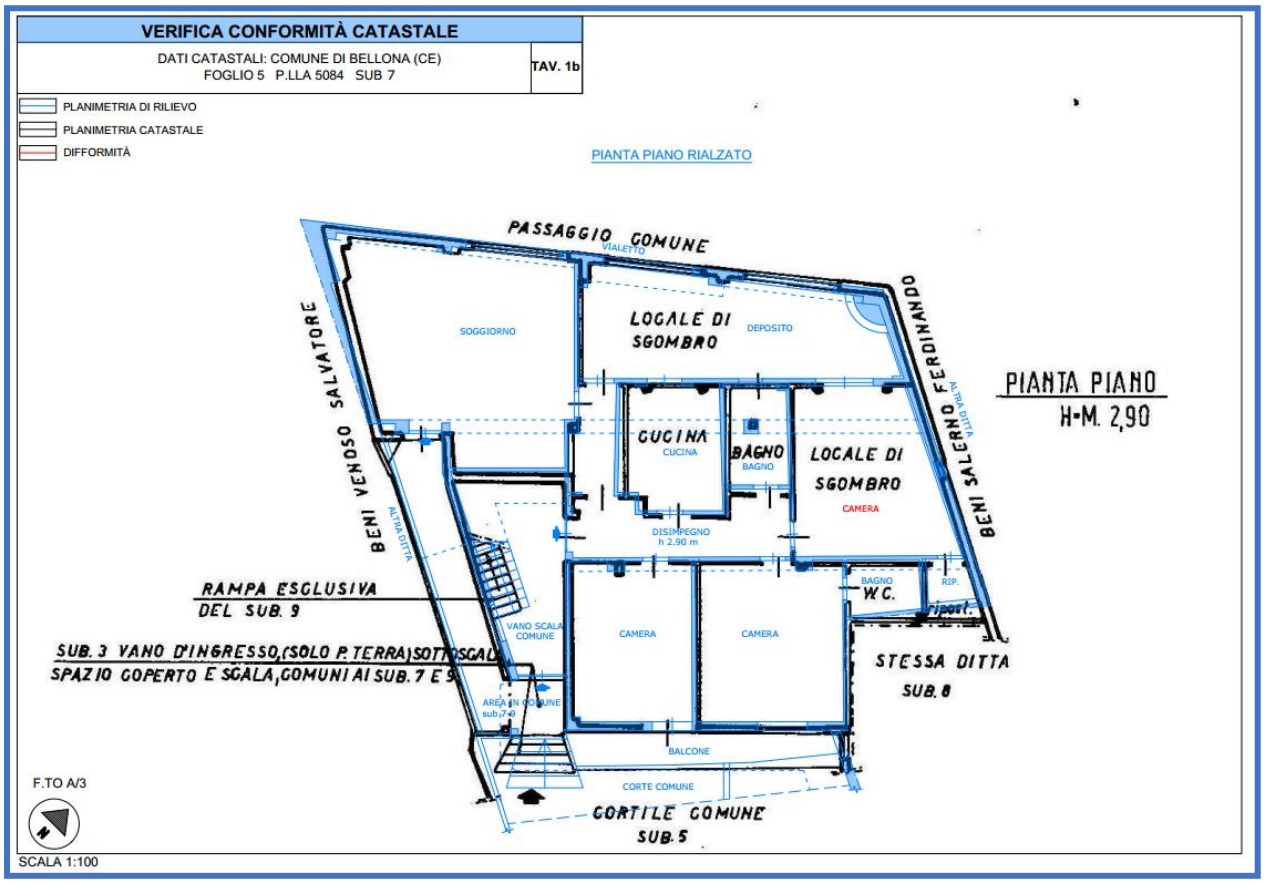



**Figura 1**

## Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione qualitativa della foto satellitare con la mappa catastale, **Figura 2 – Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare.**

Figura 2 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

## Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non risultano interessati, in tutto o in parte, da procedure di **espropriazione per pubblica utilità trascritte,** pertanto non è stato necessario acquisire alcuna documentazione presso gli Uffici competenti.

## Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità

sul mercato degli stessi, si procederà con la **formazione di due distinti lotti per la vendita, di seguito individuati:**

- **LOTTO 1:** unità immobiliare di sei vani e mezzo catastali al piano terra, **foglio 5, mappale 5084, sub. 7**, cat. A/2;
- **LOTTO 2:** locale ad uso garage di metri quadrati centotrentanove (mg. 139) al piano seminterrato **foglio 5, mappale 5084, sub. 12**, cat. C/6 ed unità immobiliare composta da quattro vani catastali al piano seminterrato **foglio 5, mappale 5084, sub. 10**, cat. A/2.

***Si precisa che, la presente relazione risulta afferire il LOTTO 1.***

## Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente all'unità immobiliare costituente il presente Lotto 1 oggetto della presente relazione di stima, i confini:

| | COMUNE DI BELLONA | | | |
|---|---|---|---|---|
| | NCEU FOG. 5 P.LLA 5084 SUB 7 | | | |
| ID | NORD | EST | SUD | OVEST |
| NCEU FOG. 5 P.LLA 5084 SUB 7 | ALTRA PROPRIETA' | CORTILE COMUNE | RAMPA ESCLUSIVA DEL SUB 9 E SUB 3 | PASSAGGIO COMUNE |

**Tabella 1**

## Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, l'accesso agli stessi è garantito direttamente da Via Regina Elena.

## QUESITO n. 2

**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

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

destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

## Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile sita in Bellona (CE), alla Via Regina Elena n. 28, avente accesso dalla via medesima. L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito nel **Comune di Bellona:**

- NCEU Fog. 5 - P.lla 5084 - Sub 7 – Cat. A/2 – Classe 4 – Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale Totale 202 mq –Via Regina Elena n. 28, Piano T.

La detta unità immobiliare risulta costituita da: un soggiorno, un deposito, una cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere, un ripostiglio, ed un balcone.

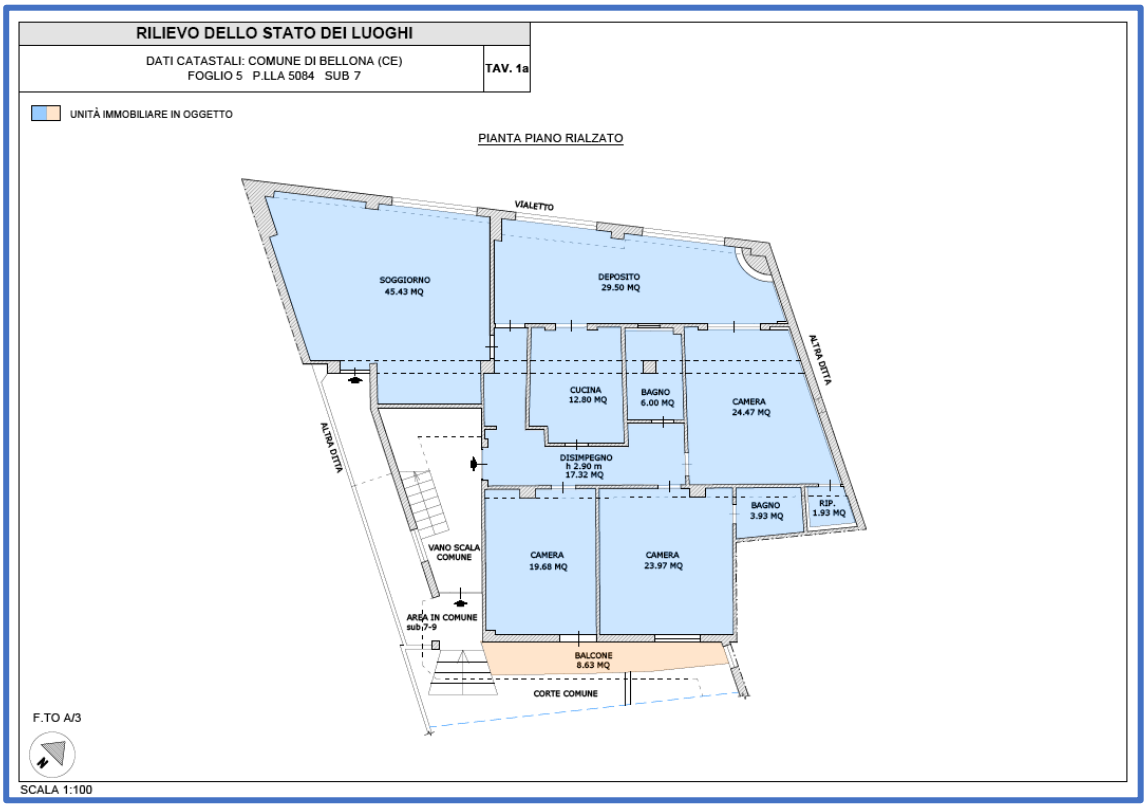



**Figura 3**

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1** a **Foto 10.**

**Foto 1**

**Foto 2**

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

Foto 9

Foto 10

## Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze oltre quelle evincibili dalla planimetria catastale e quanto riportato nel titolo di provenienza.

## Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati ed allegati alla presente relazione. In particolare, dalla lettura dell'atto di **Donazione Accettata, sempre del 23/03/2000 rep. 41647** Notaio Liotti Pasquale trascritto il 12/04/2000 nn. 9650/7608, ed atto di **Donazione Accettata del 23/03/2000 rep. 41648** Notaio Liotti Pasquale trascritto il 12/04/2000 nn. 9651/7609, si evince rispettivamente che: …*OMISSIS*…*"Quanto in oggetto è donato nello stato di fatto e di diritto in cui*

*si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, con ogni servitù attiva e passiva, se e come esiste, con i proporzionali diritti alle parti comuni e condominiali dell'intero fabbricato ed* ***in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà (pari ad 1/8) allo stradone comune di accesso ubicato a nord-ovest del fabbricato ed identificato nel N.C.T. al foglio 5 con la particella 271 di are 1.41.****"…OMISSIS…*

## Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Regina Elena, dunque i beni non risultano essere interclusi.

## Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni non garantisce una buona esposizione. La posizione non rende facilmente raggiungibili, ed in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

## Come arrivare a Bellona

- **in treno:** Stazione ferroviaria **Triflisco**, Stazione ferroviaria **Capua;**
- **in auto:**
  - ✓ *da Nord*, in **Autostrada A1 – E45** da SS6 e SR630. Segui A1/E45 in direzione di SP141 a Spartimento-ceraso. Prendi l'uscita Capua da A1/E45. Continua su SP141. Prendi SP38 in direzione di Via Antonio Vinciguerra a Bellona;
  - ✓ *da Sud*, Prendi A3 da P.za Giuseppe Garibaldi e Via Galileo Ferraris. Prendi A1/E45 in direzione di SP141 a Spartimento-ceraso. Prendi l'uscita Capua da A1/E45. Continua su SP141. Prendi SP38 in direzione di Via Antonio Vinciguerra a Bellona;
- **in autobus:** Linee **CPLBus**;
- **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aree residenziali estive e commerciali;

**Principali collegamenti pubblici**: Linee autobus – Stazione FS;

**Principali servizi offerti dalla zona**: Uffici postali, banche, Ospedale Civile.

## Caratteristiche di Zona

La città campana di Bellona è un comune italiano di circa 6'006 abitanti (ISTAT 31/01/2024), posta ad un'altitudine di 103 m.s.l.m., con una superficie di 11,78 $km^2$.

Forma un unico agglomerato urbano con il comune di Vitulazio.

Il territorio comunale è attraversato per 5,5 km dal fiume Volturno, sulle cui sponde sorge la frazione di Triflisco che presenta varie sorgenti naturali.

Bellona è servita dalla Stazione di Triflisco, situata nella sua frazione comunale Triflisco, ubicata sulla linea Napoli - Piedimonte Matese sulla cui tratta operano i treni gestiti dall'Ente Autonomo Volturno. Inoltre, è attraversata dalla linea 6 della ex CLP che la collega con i comuni limitrofi di Capua, Vitulazio, Camigliano, Pastorano, Giano Vetusto. Non è presente nessun collegamento diretto con il capoluogo provinciale, Caserta.

## Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, **Tabella 5** a **Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2, Tabella 3** e **Tabella 4,** e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**

| SUPERFICI PRINCIPALI | | |
|---|---|---|
| **Descrizione** | **Incidenza** | **Note** |
| **Superficie utile netta calpestabile** | 100% | |
| **Muri perimetrali** | 100% | Calcolare fino allo spessore max di 50 cm |
| **Muri perimetrali in comunione** | 50% | Calcolare fino allo spessore max di 25 cm |
| **Mansarde** | 75% | Altezza media minima mt 2,40 |
| **Sottotetti non abitabili** (mansarda) | 35% | Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| **Soppalchi abitabili** (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | Altezza media minima mt 2,40 |
| **Soppalchi non abitabili** | 15% | |
| **Verande** (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | |
| **Verande** (senza finiture analoghe ai vani principali) | 60% | |
| **Taverne e Locali seminterrati abitabili** (collegati ai vani principali) | 60% | Altezza media minima mt 2,40 |

Tabella 2

| SUPERFICI DI ORNAMENTO | | |
|---|---|---|
| **Descrizione** | **Incidenza** | **Note** |
| **Balconi e Lastrici solari** | 25% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| **Terrazzi e Logge** | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| **Terrazzi di attici** (a tasca) | 40% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| **Portici e Patii** | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| **Corti e Cortili** | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |
| **Giardini e aree di pertinenza** di "appartamento" | 15% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5% |
| **Giardini e aree di pertinenza** di "ville e villini" | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |
| **Verande** (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | |
| **Verande** (senza finiture analoghe ai vani principali) | 60% | |
| **Taverne e Locali seminterrati abitabili** (collegati ai vani principali) | 60% | Altezza media minima mt 2,40 |

Tabella 3

| SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI | | |
|---|---|---|
| **Descrizione** | **Incidenza** | **Note** |
| **Cantine, Soffitte e Locali accessori** (non collegati ai dei vani principali) | 20% | Altezza minima di mt 1,50 |
| **Locali accessori** (collegati ai dei vani principali) | 35% | Altezza minima 2,40 |
| **Locali tecnici** | 15% | Altezza minima di mt 1,50 |
| **Box** (in autorimessa collettiva) | 45% | Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| **Box** (non collegato ai vani principali) | 50% | |
| **Box** (collegato ai vani principali) | 60% | |
| **Posti auto coperti** (in autorimessa collettiva) | 35% | |
| **Posti auto scoperti** | 20% | |

Tabella 4

## Calcolo superfici calpestabile e commerciale

| COMUNE DI BELLONA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5084 SUB 7 | | SUPERFICIE | | |
|---|---|---|---|---|
| | | CALPESTABILE | COMMERCIALE | |
| PIANO | DESTINAZIONE | SUP. mq | Coeff | SUP. mq |
| RIALZATO | DISIMPEGNO | 17,32 | 1,00 | 17,32 |
| | CAMERA | 19,68 | 1,00 | 19,68 |
| | CAMERA | 23,97 | 1,00 | 23,97 |
| | CAMERA | 24,47 | 1,00 | 24,47 |
| | RIPOSTIGLIO | 1,93 | 1,00 | 1,93 |
| | BAGNO | 3,93 | 1,00 | 3,93 |
| | BAGNO | 6,00 | 1,00 | 6,00 |
| | CUCINA | 12,80 | 1,00 | 12,80 |
| | SOGGIORNO | 45,43 | 1,00 | 45,43 |
| | DEPOSITO | 29,50 | 1,00 | 29,50 |
| | BALCONE | 8,63 | 0,25 | 2,16 |
| | | 193,66 | | 187,19 |

Tabella 5

## Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

| COMUNE DI BELLONA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5084 SUB 7 | | SUPERFICIE | | |
|---|---|---|---|---|
| | | LORDA | COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA | |
| PIANO | DESTINAZIONE | SUP. mq | Coeff | SUP. mq |
| RIALZATO | VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE | 211,98 | 1,00 | 211,98 |
| | BALCONE | 8,63 | 0,25 | 2,16 |
| | | 220,61 | | 214,14 |

Tabella 6

- Superficie calpestabile: **193.66 mq;**
- Superficie commerciale: **187.19 mq;**
- Superficie Lorda: **220.61 mq;**
- Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata: **214.14 mq.**

## Caratteristiche Edilizie ed Impianti

### Caratteristiche Strutturali

- ***Solai:*** in latero-cemento;
- ***Strutture verticali***: in conglomerato cementizio armato e muratura in blocchi di cemento;

### Componenti Edilizie

- *Infissi esterni:* anta a battente, in parte in legno ed in parte in alluminio, in uno stato di manutenzione scarso;
- *Infissi interni:* in legno tamburato, in stato di manutenzione scarso;
- *Pareti esterne:* in muratura;
- *Pavimentazione interna:* pavimento in piastrelle ceramiche;
- *Rivestimenti interni:* rivestimenti ceramici di colore chiaro, solo in alcuni ambienti;
- *Tramezzature interne:* blocchi forati a una fodera intonacati al civile.

### Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV:* presente, da verificarne il funzionamento;
- *Elettrico:* presente, da verificarne il funzionamento;
- *Idrico:* presente, da verificare il funzionamento;
- *Climatizzazione:* assente.

## Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;**
- **Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380;**
- **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.***

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il

funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 20,00 €/mq SCLR, per un totale pari a **€ 2'141,40.**

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 500,00.**

Nel corso delle operazioni peritali, oltre agli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili staggiti, utili a cristallizzare lo stato degli stessi all'atto del sopralluogo effettuato, si procedeva altresì a verificare le condizioni di manutenzione dei distinti locali, rilevando uno stato conservativo scarso, circostanza rilevabile dagli scatti fotografici proposti in precedenza.

## QUESITO n. 3

**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
    - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
    - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Il Lotto 1 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo civile sita in Bellona (CE), alla Via Regina Elena n. 28, avente accesso dalla via medesima. L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito nel **Comune di Bellona:**

- NCEU Fog. 5 - P.lla 5084 - Sub 7 – Cat. A/2 – Classe 4 – Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale Totale 202 mq –Via Regina Elena n. 28, Piano T.

| | COMUNE DI BELLONA | | | |
|---|---|---|---|---|
| | NCEU FOG. 5 P.LLA 5084 SUB 7 | | | |
| ID | NORD | EST | SUD | OVEST |
| NCEU FOG. 5 P.LLA 5084 SUB 7 | ALTRA PROPRIETA' | CORTILE COMUNE | RAMPA ESCLUSIVA DEL SUB 9 E SUB 3 | PASSAGGIO COMUNE |

**Tabella 7**

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per il bene pignorato, la **visura catastale storica** aggiornata all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la storia catastale del detto bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e più precisamente nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva fino a giungere alla particella riportata al NCT su cui gli immobili sono stati edificati.

## DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, i beni oggetto di pignoramento risultano essere così identificati:

# CATASTO FABBRICATI

| CATASTO FABBRICATI<br>Comune di BELLONA (A755) (CE)<br>Foglio 5 Particella 5084 Subalterno 7 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **dal 11/07/1983 al 11/07/1983** | | | | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA | NOTE |
| 5 | 140 | 1 | Partita:1001175 | COSTITUZIONE del 11/07/1983 in atti dal 29/01/1999 (n. 5686.2/1983) | VIA REGINA ELENA Piano T |
| **dal 11/07/1983 al 01/01/1992** | | | | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA | NOTE |
| 5 | 140 | 1 | Rendita: Lire 1.197 Categoria A/2a) , Classe 2, Consistenza 10,5 vani | CLASSAMENTO del 11/07/1983 in atti dal 29/01/1999 (n. 5686.2/1983) | VIA REGINA ELENA Piano S1 - T |
| **dal 01/01/1992 al 21/09/1999** | | | | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA | NOTE |
| 5 | 140 | 1 | Rendita: Lire 1.417.500 Categoria A/2a) , Classe 2, Consistenza 10,5 vani | Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 | VIA REGINA ELENA Piano S1 - T |
| **dal 21/09/1999 al 02/10/2000** | | | | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA | NOTE |
| 5 | 5084 | 7 | Rendita: Lire 1.235.000 Categoria A/2a) , Classe 4, Consistenza 6,5 vani | VARIAZIONE del 21/09/1999 in atti dal 21/09/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI LOC (n. A02531.1/1999) | VIA REGINA ELENA n. 28 Piano T Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94) |
| **dal 02/10/2000** | | | | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA | NOTE |
| 5 | 5084 | 7 | Rendita: Euro 637,82 Rendita: Lire 1.235.000 Categoria A/2a) , Classe 4, Consistenza 6,5 vani | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2000 Pratica n. 172978 in atti dal 02/10/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5328.1/2000) | VIA REGINA ELENA n. 28 Piano T Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) |
| **dal 09/11/2015 al 12/10/2017** | | | | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA | NOTE |
| 5 | 5084 | 7 | Rendita: Euro 637,82 Rendita: Lire 1.235.000 Categoria A/2a) , Classe 4, Consistenza 6,5 vani Totale: 237 m2 Totale escluse aree scoperte : 229 m2 | Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 21/09/1999, prot. n. A02531 | VIA REGINA ELENA n. 28 Piano T |
| **dal 12/10/2017** | | | | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA | NOTE |
| 5 | 5084 | 7 | Rendita: Euro 637,82 Rendita: Lire 1.235.000 Categoria A/2a) , Classe 4, Consistenza 6,5 vani Totale: 202 m2 Totale escluse aree scoperte : 194 m2 | VARIAZIONE del 12/10/2017 Pratica n. CE0150012 in atti dal 12/10/2017 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 42518.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 21/09/1999, prot. n. A02531 | VIA REGINA ELENA n. 28 Piano T Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.a02531/1999 |

**Tabella 8**

| INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di BELLONA (A755)(CE) Foglio 5 Particella 140 Sub. 1 | | |
|---|---|---|
| **dal 11/07/1983 al 03/09/1999** | | |
| DATI ANAGRAFICI | DATI DERIVANTI DA | DIRITTI E ONERI REALI |
| **XXXXX** | COSTITUZIONE del 11/07/1983 in atti dal 29/01/1999 (n. 5686.2/1983) | Proprieta' per 1/2 |
| **XXXXX** | | Proprieta' per 1/2 |
| **dal 03/09/1999 al 21/09/1999** | | |
| DATI ANAGRAFICI | DATI DERIVANTI DA | DIRITTI E ONERI REALI |
| **XXXXX** | VOLTURA D'UFFICIO del 03/09/1999 - RETT. INTEST. Voltura n. 1149/R/1999 in atti dal 03/09/1999 | Proprieta' |
| **INTESTATI - Immobile attuale - Comune di BELLONA (A755)(CE) Foglio 5 Particella 5084 Sub. 7** | | |
| **dal 21/09/1999 al 23/03/2000** | | |
| DATI ANAGRAFICI | DATI DERIVANTI DA | DIRITTI E ONERI REALI |
| **XXXXX** | VARIAZIONE del 21/09/1999 in atti dal 21/09/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI LOC (n. A02531.1/1999) | Proprieta' |
| **dal 23/03/2000** | | |
| DATI ANAGRAFICI | DATI DERIVANTI DA | DIRITTI E ONERI REALI |
| **XXXXX** | Atto del 23/03/2000 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 41647 -DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 7608.1/2000 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/04/2000 | Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale |

**Tabella 9**

## CATASTO TERRENI

Dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio di Caserta, è stato possibile verificare che, la particella catastale su cui risulta essere stato edificato il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, è l'ex mappale 140 del Foglio 5 del Comune di Bellona (codice: A755).

Risulta esservi collegamento tra Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed il Nuovo Catasto Terreni

Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute relativamente al N.C.T. del Comune di Bellona (CE) attuale mappale 5084.

| CATASTO TERRENI<br>Comune di BELLONA (A755) (CE)<br>Foglio 5 Particella 5084 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **dall'impianto al 28/07/1999** | | | | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA | NOTE |
| 5 | 124 | - | Redditi: dominicale Euro 12,82 Lire 24.815 agrario Euro 5,13 Lire 9.926 Particella con qualità: SEMIN ARBORdi classe 02 Superficie: 709 m 2 | Impianto meccanografico del 26/03/1985 | - |
| **dal 28/07/1999 al 28/07/1999** | | | | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA | NOTE |
| 5 | 5084 | - | Redditi: dominicale Euro 12,82 Lire 24.815 agrario Euro 5,13 Lire 9.926 Particella con qualità: SEMIN ARBORdi classe 02 Superficie: 709 m 2 | VARIAZIONE GEOMETRICA del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999 (n. 22526.1/1999) | Annotazioni: sostituisce le particelle: 124 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: BELLONA (A755) (CE) Foglio 5 Particella 124 |
| **dal 28/07/1999** | | | | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | DATI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA | NOTE |
| 5 | 5084 | - | Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANOSuperficie: 709 m 2 | TIPO MAPPALE del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999 (n. 22526.1/1999) | - |

**Tabella 10**

| INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di BELLONA (A755) (CE) Foglio 5 Particella 124 | | |
|---|---|---|
| dall'impianto al 10/04/1980 antecedente l'impianto meccanografico | | |
| DATI ANAGRAFICI | DATI DERIVANTI DA | DIRITTI E ONERI REALI |
| XXXXX | Impianto meccanografico del 26/03/1985 | Proprieta' per 1/2 |
| XXXXX | | Proprieta' per 1/2 |
| dal 10/04/1980 al 28/07/1999 | | |
| DATI ANAGRAFICI | DATI DERIVANTI DA | DIRITTI E ONERI REALI |
| XXXXX | VOLTURA D'UFFICIO del 10/04/1980 Pubblico ufficiale RONZA LUIGI Sede MACERATA CAMPANIA (CE) Repertorio n. 4379 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 3602 registrato in data 30/04/1980 -Voltura n. 4706.1/1999 in atti dal 27/07/1999 | Da verificare |
| INTESTATI - Immobile attuale - Comune di BELLONA (A755) (CE) Foglio 5 Particella 5084 | | |
| dal 28/07/1999 al 28/07/1999 | | |
| DATI ANAGRAFICI | DATI DERIVANTI DA | DIRITTI E ONERI REALI |
| XXXXX | VARIAZIONE GEOMETRICA del 28/07/1999 in atti dal 28/07/1999 (n. 22526.1/1999) | Da verificare |

**Tabella 11**

**Corrispondenza formale dati catastali -**
**atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.**

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ Atto di pignoramento del 23/06/2023 rep. 4289;
- ✓ Nota di trascrizione del 13/07/2023 - Presentazione n. 34 di cui ai nn. 27753/21852;
- ✓ Donazione Accettata, sempre del 23/03/2000 rep. 41647 Notaio Liotti Pasquale trascritto il 12/04/2000 nn. 9650/7608;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli **immobili pignorati, siti nel Comune di Bellona (CE), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 5 - P.lla 5084 - Sub. 7.**

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 23/06/2023 ed il 13/07/2023.

## Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso nei grafici che di seguito si riportano per estratto, il tutto allegato alla presente relazione.

## FOG. 5 P.LLA 5084 SUB 7

Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, a meno di distorsioni di natura grafica, ed una diversa destinazione d'uso del locale camera in luogo di un locale di sgombero.

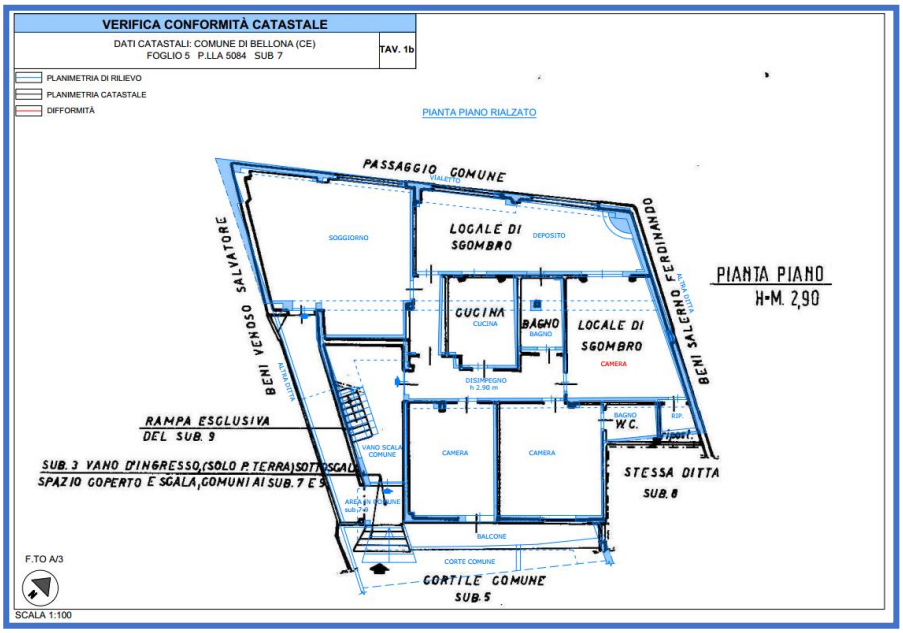



Figura 4

## QUESITO n. 4

**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

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

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

**LOTTO 1**: – piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo civile** ubicata in Bellona (CE) alla Via Regina Elena n. 28, piano T; è composto da: un soggiorno, un deposito, una cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere, un ripostiglio, ed un balcone; confina con altra proprietà a nord, con cortile comune ad est, con rampa esclusiva del sub 9 e sub 3 a sud, con passaggio comune ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Bellona (CE)** al **foglio 5**, **p.lla 5084**, **sub 7**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di distorsioni di natura grafica, ed una diversa destinazione d'uso del locale camera in luogo di un locale di sgombero.
Relativamente alla disciplina urbanistica, a seguito di istanze inoltrate dallo scrivente all'UTC del Comune di Bellona, è emerso quale titolo edilizio una Concessione Edilizia in sanatoria n. 17/47/92, a cui i beni sono conformi, a meno di distorsioni di natura grafica, in quanto, da una verifica delle misure parziali ovvero dal confronto di quanto rilevato dallo scrivente e quanto quotato nei grafici di cui alla pratica edilizia, le misure parziali risultano pressocché uguali a meno di differenze proprie del sistema di rilevazione.
A parere dell'esperto stimatore, le discrasie di natura grafica non rappresentano difformità urbanistiche.
Non risulta ordine di demolizione del bene, salvo se diverso.
**PREZZO BASE euro 139'000,00**

## QUESITO n. 5

**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

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

ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 34 del 13/07/2023 - di cui ai nn. 27753/21852, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II., è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano pervenuti al debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXX, per la quota di piena proprietà per 1000/1000 in regime di bene personale, in virtù di **Donazione Accettata del 23/03/2000 rep. 41648** Notaio Liotti Pasquale trascritto il

12/04/2000 nn. 9651/7609, mediante il quale il sig. XXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX donava al debitore esecutato l'immobile censito nel NCEU del Comune di Bellona (CE) al Foglio 5 P.lla 5084 sub 10, ed ulteriore atto di **Donazione Accettata, sempre del 23/03/2000 rep. 41647** Notaio Liotti Pasquale trascritto il 12/04/2000 nn. 9650/7608, mediante il quale il sig. XXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX donava al debitore esecutato gli immobili censiti nel NCEU del Comune di Bellona (CE) al Foglio 5 P.lla 5084 sub 7 e sub 12.

Si riportano, di seguito, gli estratti dei detti titoli notarili ultraventennali, invitando, al contempo il lettore ad un'analisi integrale della documentazione che verrà allegata alla presente:

**DONAZIONE ACCETTATA DEL 23/03/2000 REP. 41648**

*…OMISSIS…" Articolo 1*

*Il sig. XXXXXXXXXXX dona al proprio figlio XXXXXXXXXXX, che accetta, la piena ed esclusiva proprietà della porzione del fabbricato in Bellona. Via Regina Elena n.28, composta da: quattro vani catastali al piano seminterrato, confinante con beni XXXXXX, con il garage sub. 12, con il cortile comune e con beni XXXXXXXXX.*

*Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. alla partita 1001249, foglio 5, mappale numero 5084, subalterno 10 (Via Regina Elena n:28, P.S1). categoria A/2, classe 3, vani 4,0 R.C.L. 640.000.*

*Articolo 2*

*Il donante dichiara di avere edificato il fabbricato del quale fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto, e ciò a proprie cura e spese ed in assenza di provvedimento amministrativo sul terreno pervenutogli con l'atto per Notalo Luigi Ronzo del 10 aprila 1980, registrato a Caserta 11 30 detti al n.3602 e trascritto a S.Maria C.V, il 21 detti ai nn. 8614/7836.*

*Il medesimo, con riferimento alla Legge n.47 del 28/02/1985, dichiara che per tale edificazione in assenza di provvedimento amministrativo in data 02/12/9992 11 Comune di Bellona ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 17/47/92.*

*[…]*

*Articolo 4*

*Quanto in oggetto è donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, con ogni servitù attiva e passiva, se e come esiste, con i proporzionali diritti alle parti comuni e condominiali dell'intero fabbricato ed* ***in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà (pari ad 1/8) allo stradone comune di accesso ubicato a nord-ovest del fabbricato ed identificato nel N.C.T. al foglio 5 con la particella 271 di are 1.41.****"…OMISSIS…*

**DONAZIONE ACCETTATA, SEMPRE DEL 23/03/2000 REP. 41647**

*…OMISSIS…" Articolo 1*

*Il sig. XXXXXXXXXXX dona al proprio figlio XXXXXXXXXXX, che accetta, la piena ed esclusiva proprietà della porzione del fabbricato in Bellona. Via Regina Elena n.28, composta da:*

*una unità immobiliare di 6,5 vani catastali al piano terra, confinante con beni di XXXXXX, passaggio comune, beni di XXXXXXXX, vano di ingresso e sottoscala comuni, cortile comune e altra parte del medesimo fabbricato identificata con il sub. 8; cosi censita nel N.C.E.U.:*

*partita 1001249, foglio 5, mappale numero 5084, subalterno 7 (Via Regina Elena n:28, P.T). categoria A/2, classe 4, vani 6.5 R.C.L. 1.235.09017*

*- un locale ad uso garage di catastali mq-189 al piano seminterrato, confinante con la unità immobiliare sub. 10, beni di XXXXXXXX, passaggio comune, locale sub. 11 e rampa di accesso comune; cosi censito nel N.C.E.U.*

*partita 1003249, foglio 5, mappale numero 5084, subalterno 12 (Via Regina Elena (n.28, p.S1), categoria C/6, classe 1, metri quadri 139, R.C.L. 361.400.*

*Articolo 2*

*Il donante dichiara di avere edificato il fabbricato del quale fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto, e ciò a proprie cura e spese ed in assenza di provvedimento amministrativo sul terreno pervenutogli con l'atto per Notalo Luigi Ronzo del 10 aprila 1980, registrato a Caserta 11 30 detti al n.3602 e trascritto a S.Maria C.V, il 21 detti ai nn. 8614/7836.*

*Il medesimo, con riferimento alla Legge n.47 del 28/02/1985, dichiara che per tale edificazione in assenza di provvedimento amministrativo in data 02/12/9992 11 Comune di Bellona ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 17/47/92.*

*[…]*

*Articolo 4*

*Quanto in oggetto è donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, con ogni servitù attiva e passiva, se e come esiste, con i proporzionali diritti alle parti comuni e condominiali dell'intero fabbricato ed* ***in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà (pari ad 1/8) allo stradone comune di accesso ubicato a nord-ovest del fabbricato ed identificato nel N.C.T. al foglio 5 con la particella 271 di are 1.41.****"…OMISSIS…*

**<u>Tanto premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutato, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.</u>**

| | RGE 169/2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | COMUNE DI BELLONA (CE) | | | | | |
| | NCEU FOG. 5 P.LLA 5084 SUB 7-10-12 | | | | | |
| | PROVENIENZE NEL VENTENNIO | | | | | |
| | SOGGETTI | | | | ATTO/DATA | NOTE |
| | A FAVORE | QUOTA | CONTRO | QUOTA | | |
| 1 | XXXX | 1/1 | XXXXXX | 1/1 | ATTO DI DONAZIONE ACCETATA DEL 23/03/2000 REP. 41648 NOTAIO PASQUALE LIOTTI TRASCRITTO IL 12/04/2000 NN. 9651/7609 | COMUNE DI BELLONA (CE) NCEU FOGLIO 5 P.LLA 5084 SUB 10 |
| | TOT. QUOTE | 1 | TOT. QUOTE | 1 | | |
| 2 | XXXX | 1/1 | XXXXXX | 1/1 | ATTO DI DONAZIONE ACCETATA DEL 23/03/2000 REP. 41647 NOTAIO PASQUALE LIOTTI TRASCRITTO IL 12/04/2000 NN. 9650/7608 | COMUNE DI BELLONA (CE) NCEU FOGLIO 5 P.LLA 5084 SUB 7-12 |
| | TOT. QUOTE | 1 | TOT. QUOTE | 1 | | |

**Prospetto 2 - Ricostruzione provenienze ultraventennale**

In **Figura 5**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono gli immobili pignorati.

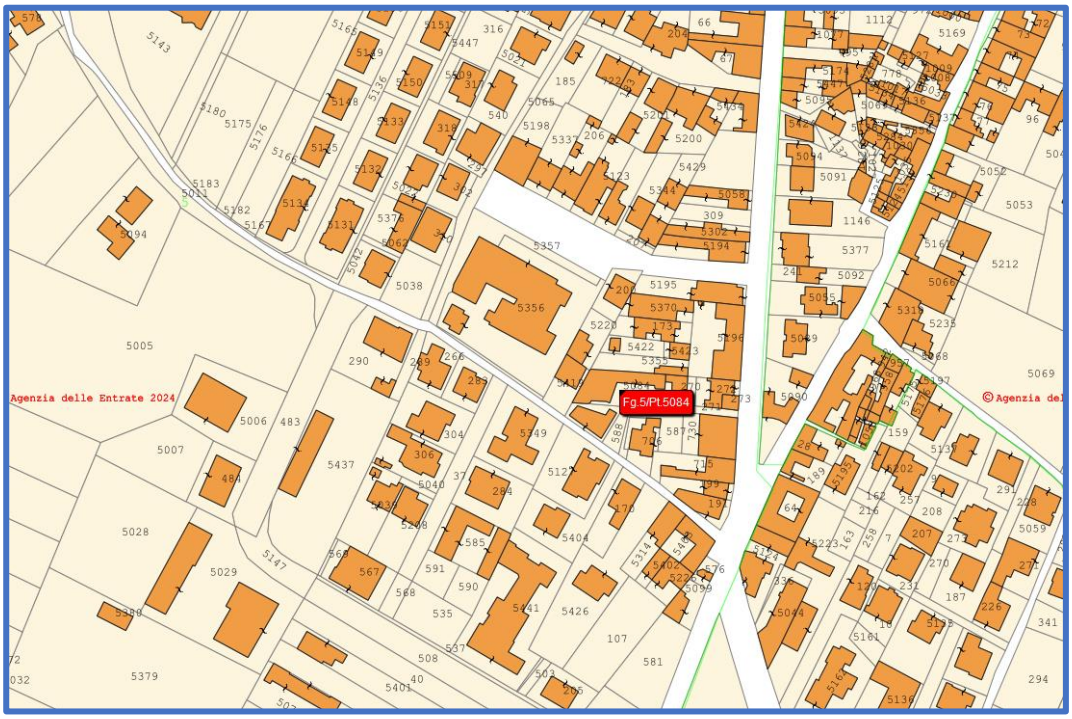



**Figura 5 - Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricade il fabbricato**

## QUESITO n. 6

**<u>Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</u>**

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
<u>Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.</u>
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI <u>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)</u>.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione

dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria

che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - iv. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - v. **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);
  - vi. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Bellona (CE), relativamente ai beni pignorati, all'esecutato e suoi aventi causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica.

In particolare, relativamente ai beni che occupano, dall'analisi della documentazione urbanistica rinvenuta presso l'UTC del Comune di Bellona (CE), è stato possibile rilevare che, in data 02/12/1992 veniva rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 17/47/92, per opere realizzate abusivamente alla

via Regina Elena, consistenti in un fabbricato costituito da piano interrato, piano rialzato e piano primo.

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che si procederà al confronto dei grafici allegati al titolo abilitativo, consegnato allo scrivente, ossia la Concessione Edilizia in sanatoria n. 17/47/92, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutti gli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione, in uno al titolo abilitativo rilasciato per l'edificazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, compresi gli ulteriori allegati, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.

## FOG. 5 P.LLA 5084 SUB 7

- Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nei grafici di progetto, a meno di distorsioni di natura grafica, in quanto, da una verifica delle misure parziali ovvero dal confronto di quanto rilevato dallo scrivente e quanto quotato nei grafici di cui alla pratica edilizia, le misure parziali risultano pressocché uguali a meno di differenze proprie del sistema di rilevazione.

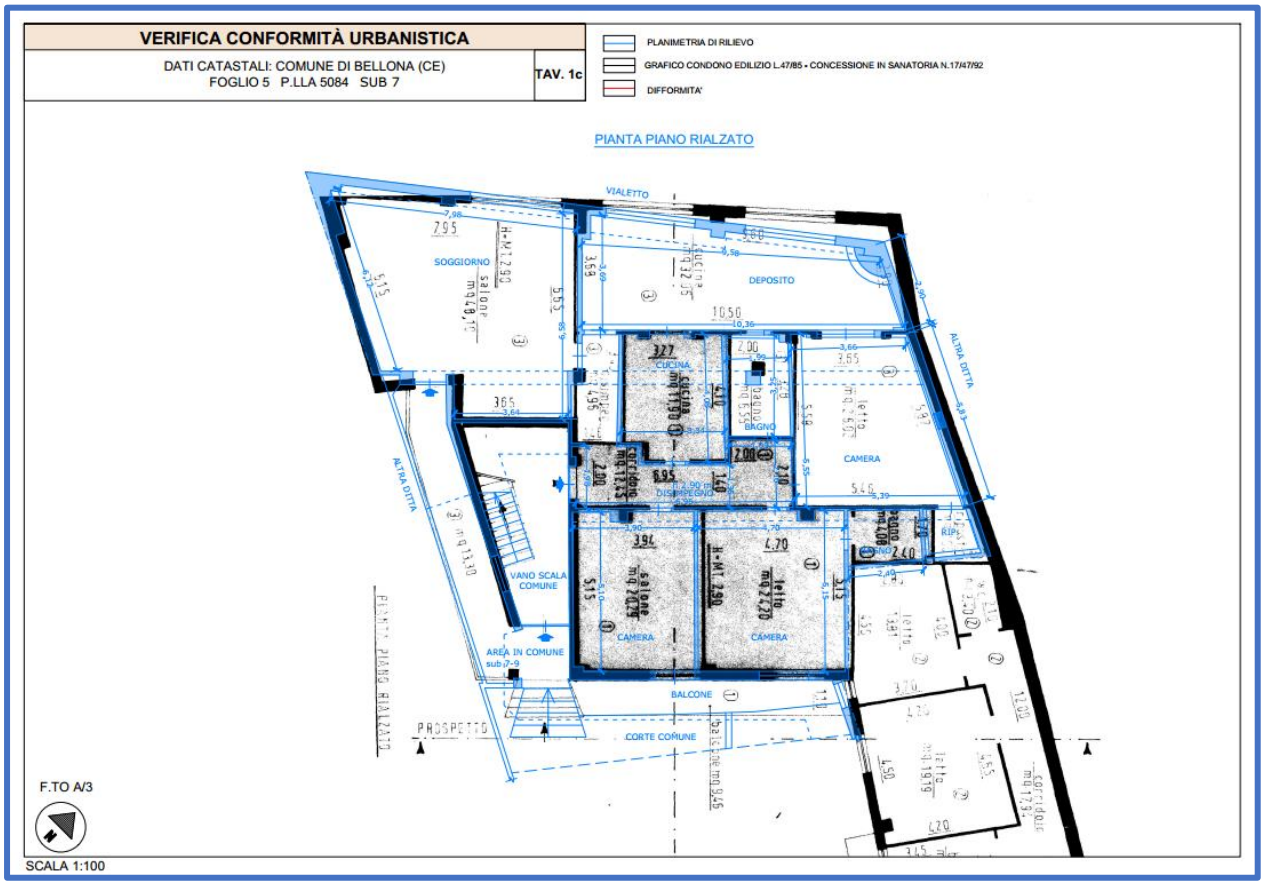



**Figura 6**

Oltre ciò, prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi

successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85):

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa ad un **Contratto di Mutuo del 07/09/2007 per notaio dott. Ferraro rep. 54739 racc. 4832** in favore di DEUTSCHE BANK MUTUI spa in danno del debitore esecutato, munito di formula esecutiva del 30/10/2007.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risulta successiva alla data del 31/03/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Le discrasie di natura grafica non rappresentano difformità urbanistiche per quanto sopra specificato.

Si rappresenta, altresì, che non è stata certificata l'esistenza di eventuali ordinanze di demolizione, da parte dell'UTC del Comune di Bellona.

Infine, il Responsabile del Settore Edilizia Privata, in data 29/11/2024 prot. 10051, tanto certificava:

*…OMISSIS…*

*"ATTESTA*

*1) Che non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile del comune;*

*2) Che non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della normativa di cui agli artt. 1 e 3 della Legge 1089/39;*

*3) Che non costituiscono beni culturali o paesaggistici ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004;*

*4) Che per la particella originaria non sono gravati censi, livelli o usi civici;*

*5) Che per gli stessi non risultano agli atti abusi edilizi."…OMISSIS…*

Infine, in allegato alla documentazione estratta in copia dallo scrivente, si rileva anche la seguente ulteriore certificazione:

- **Certificato di Idoneità Statica del 27/01/1987.**

## QUESITO n. 7

**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato di cui al presente Lotto 1, come rilevabile dal verbale di accesso, risultava essere occupato dal sig. XXXXX, il quale dichiarava di abitare presso il detto immobile in uno alla figlia sig.ra XXXXX ed al suo compagno sig. XXXXX, oltre al nipote XXXXX, in virtù di un contratto di locazione dell'anno 2009 e di versare in contanti un importo pari ad € 250,00/mese, il quale sembrerebbe non essere stato registrato.

In riferimento a tale aspetto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare, in data 18/01/2024, opportuna istanza di cui al protocollo [ENTRATE|AGEDP-CE|REGISTRO UFFICIALE|27814|06-02-

2024] all'Agenzia delle Entrate di Caserta tesa alla verifica di esistenza di eventuali contratti di locazione registrati e relativi all'immobile di cui alla presente relazione.

Relativamente a tale richiesta, l'Ufficio trasmetteva gli estremi di contratti di locazione in essere solo ed esclusivamente per quanto di riferimento al sub 10 e nulla relativamente agli ulteriori beni compreso quello oggetto della presente consulenza.

## METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo civile**, corrispondente alla categoria catastale **A/2 – Abitazione di tipo civile,** nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria A/2, calcolandone il valore medio.

## Calcolo superfici calpestabile e commerciale

| COMUNE DI BELLONA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5084 SUB 7 | | SUPERFICIE | | |
|---|---|---|---|---|
| | | CALPESTABILE | COMMERCIALE | |
| PIANO | DESTINAZIONE | SUP. mq | Coeff | SUP. mq |
| RIALZATO | DISIMPEGNO | 17,32 | 1,00 | 17,32 |
| | CAMERA | 19,68 | 1,00 | 19,68 |
| | CAMERA | 23,97 | 1,00 | 23,97 |
| | CAMERA | 24,47 | 1,00 | 24,47 |
| | RIPOSTIGLIO | 1,93 | 1,00 | 1,93 |
| | BAGNO | 3,93 | 1,00 | 3,93 |
| | BAGNO | 6,00 | 1,00 | 6,00 |
| | CUCINA | 12,80 | 1,00 | 12,80 |
| | SOGGIORNO | 45,43 | 1,00 | 45,43 |
| | DEPOSITO | 29,50 | 1,00 | 29,50 |
| | BALCONE | 8,63 | 0,25 | 2,16 |
| | | 193,66 | | 187,19 |

Tabella 12

## Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

| COMUNE DI BELLONA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5084 SUB 7 | | SUPERFICIE | | |
|---|---|---|---|---|
| | | LORDA | COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA | |
| PIANO | DESTINAZIONE | SUP. mq | Coeff | SUP. mq |
| RIALZATO | VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE | 211,98 | 1,00 | 211,98 |
| | BALCONE | 8,63 | 0,25 | 2,16 |
| | | 220,61 | | 214,14 |

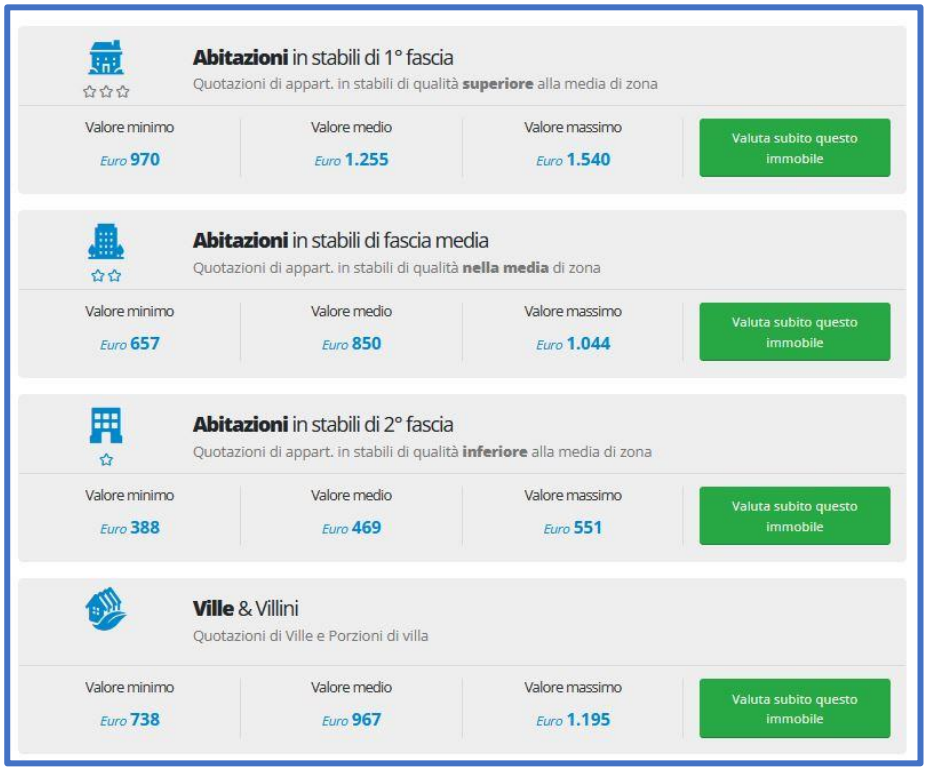
Tabella 13

- Superficie calpestabile: **193.66 mq;**
- Superficie commerciale: **187.19 mq;**
- Superficie Lorda: **220.61 mq;**
- Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata: **214.14 mq.**

## Valori di riferimento OMI Bellona

**Figura 7 – OMI Prezzo €/mq**

**Figura 8 – OMI Reddito €/mq*mese**



**Abitazioni** in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
|---|---|---|---|
| Euro 970 | Euro 1.255 | Euro 1.540 | Valuta subito questo immobile |

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

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
|---|---|---|---|
| Euro 657 | Euro 850 | Euro 1.044 | Valuta subito questo immobile |

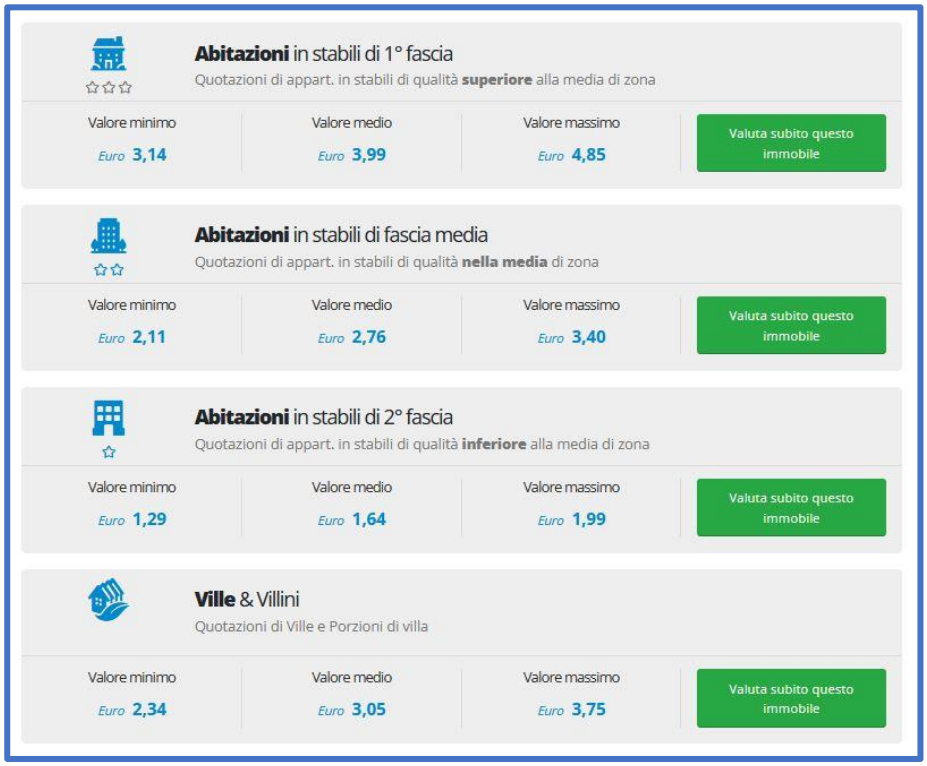
**Abitazioni** in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
|---|---|---|---|
| Euro 388 | Euro 469 | Euro 551 | Valuta subito questo immobile |

**Ville** & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
|---|---|---|---|
| Euro 738 | Euro 967 | Euro 1.195 | Valuta subito questo immobile |

**Figura 9 – Borsino Immobiliare Vendita**



**Abitazioni** in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
|---|---|---|---|
| Euro 3,14 | Euro 3,99 | Euro 4,85 | Valuta subito questo immobile |

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

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
|---|---|---|---|
| Euro 2,11 | Euro 2,76 | Euro 3,40 | Valuta subito questo immobile |

**Abitazioni** in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
|---|---|---|---|
| Euro 1,29 | Euro 1,64 | Euro 1,99 | Valuta subito questo immobile |

**Ville** & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
|---|---|---|---|
| Euro 2,34 | Euro 3,05 | Euro 3,75 | Valuta subito questo immobile |

**Figura 10 – Borsino Immobiliare Affitto**

| COMUNE DÌ BELLONA (CE) - VIA REGINA ELENA | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIZIONE | QUOTAZIONE OMI | | | QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE | | | VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE | | | VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE | | |
| | MIN | MAX | MED | MIN | MAX | MED | MIN | MAX | MED | MIN | MAX | MED |
| ABITAZIONE DI TIPO CIVILE | 720 | 1050 | 885 | 657 | 1044 | 850,50 | 2,5 | 3,5 | 3 | 2,11 | 3,4 | 2,76 |

Tabella 14

## FOGLIO 5 – P.LLA 5084 – SUB 7

Pertanto, si conclude che, per l'immobile in oggetto, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone** $_{min}$ = **451.84 €/mese** ed **Canone** $_{max}$ **= 749.49 €/mese** per un valore medio pari: **Canone** $_{medio}$ = **600.66 €/mese**.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **C min** | = | OMI min [€/mq x mese] 2,11 | * | SLCR [mq] 214,14 | Importo min [€/mese] **451,84** |
| | | | | | |
| **C max** | = | OMI max [€/mq x mese] 3,5 | * | SLCR [mq] 214,14 | Importo max [€/mese] **€ 749,49** |
| | | | | | |
| **C med** | | | | | Importo max [€/mese] **600,66** |

## RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

| NCEU COMUNE DÌ BELLONA (CE) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIZIONE | | | | | | CANONE DI LOCAZIONE | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | SUP.CAT.TOT. | MIN | MAX | MED |
| 5 | 5084 | 7 | A/2 | 4 | 202 mq | € 451,84 | € 749,49 | € 600,66 |

Tabella 15

# DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato dei beni, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per i beni in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

| NCEU COMUNE DÌ BELLONA (CE) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIZIONE | | | | | | CANONE DI LOCAZIONE | | | INDENNITA' MENSILE €/MESE | INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | SUP.CAT.TOT. | MIN | MAX | MED | | |
| 5 | 5084 | 7 | A/2 | 4 | 202 mq | € 451,84 | € 749,49 | € 600,66 | € 540,59 | € 541,00 |

Tabella 16

## QUESITO n. 8

**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

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

informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
**In particolare, l'esperto indicherà:**
**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**
Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**
Tra questi si segnalano:

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

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, e di altre procedure esecutive pendenti;

b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili;

c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale trascritto, né eventualmente prodotto né indicato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, quindi non rilevabile dallo scrivente;

d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) **assenza** di regolamento condominiale;

f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II.

**Nessun provvedimento di sequestro penale** è risultato in essere a carico del bene pignorato.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

## SEZIONE A

## Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali: ***Nessuna;***

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ***Nessuno;***

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: ***Nessuna trascrizione, né eventualmente prodotto né indicato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, quindi non rilevabile dallo scrivente;***

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: ***Nessuno;***

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo***: Nessuno.***

## SEZIONE B

## Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

## 1) Iscrizioni ipotecarie

| ISCRIZIONI IPOTECARIE | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DATA | PRES. Nr | TIPO | | RP | RG | PUBBLICO UFFICIALE | DESCRIZIONE |
| 12/09/2007 | 72 | Iscrizione | ATTO NOTARILE PUBBLICO | 16904 | 52575 | ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 07/09/2007 Numero di repertorio 54739/4832 Notaio FERRARO SILVANA Codice fiscale FRR SVN 53R46 D643 V Sede MADDALONI (CE) | IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO |

**Tabella 17**

| ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI - | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| RG/RP | DESCRIZIONE | IMPORTO TOTALE | A FAVORE DI | CONTRO | Immobili |
| 52575/16904 | IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO | 189.000,00 € | XXXXXXXXXX | XXXXXXX | **A755 - BELLONA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 5084 Subalterno 7-12-10** |

**Tabella 18**

## 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)

| TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DATA | PRES. Nr | TIPO | | RP | RG | PUBBLICO UFFICIALE | DESCRIZIONE |
| 13/07/2023 | 34 | Trascrizione | Atto Giudiziario | 21852 | 27753 | ATTO GIUDIZIARIO Data 23/06/2023 Numero di repertorio 4289 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V Codice fiscale 800 116 90619 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) | ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI |

**Tabella 19**

| TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI - | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| RG/RP | DESCRIZIONE | IMPORTO TOTALE | A FAVORE DI | CONTRO | Immobili |
| 27753/21852 | ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI | - | XXXXXXXXX | XXXXXXX | **A755 - BELLONA (CE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 5084 Subalterno 7-12-10** |

Tabella 20

## Domanda giudiziale

Non si è riscontrata la **presenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II.

## 3) Difformità urbanistico - edilizie:

Si richiama quanto già relazionato in risposta al Quesito n. 6.

## 4) Difformità Catastali:

Si richiama quanto già relazionato in risposta al Quesito n. 3.

## QUESITO n. 9

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Bellona (CE), è emerso che i beni pignorati non risultano ricadere su area demaniale.

## QUESITO n. 10

**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Bellona (CE), è emerso che i beni pignorati non risultano gravati da censo livello ed uso civico.

## QUESITO n. 11

**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

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

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

Il bene costituente il presente lotto, ubicato nel Comune di Bellona (CE) ed ivi censito non fa parte di alcun condominio formalmente costituito.

## QUESITO n. 12

**Procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

# Criteri di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono

definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale…). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni similari. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

1) La posizione;
2) Tipologia;
3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica…), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

***IMPORTO STIMATO***

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

***ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE***

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La

definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

***IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO***

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

***DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE***

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

***NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE***

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

## Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- ***Il procedimento per capitalizzazione*** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- ***Il metodo del costo*** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al

quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto "Market Comparison Approach". In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima dell'immobile sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per il bene oggetto di stima che per i relativi comparabili.

**Pertanto, considerato il metodo estimativo individuato ai fini della corretta comparazione con i beni considerati comparabili, si farà riferimento alla superficie catastale atteso che questa risulta l'unica acquisibile ai fini estimativi.**

## MODELLO DELLA STIMA

## ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;
- Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni, risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

## RILEVAZIONE CONTRATTI RECENTI APPARTENENTI ALLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO DA STIMARE

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima e ricadenti nella medesima area, si è verificato che, dette indagini hanno fornito dati relativi a beni con caratteristiche similari a quello oggetto della presente relazione.

Di tale circostanza, si terrà conto ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni che occupano.

In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti.

In particolare, si è rilevata la presenza dei seguenti titoli di proprietà:

1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 25/07/2023 rep. 1069/racc. 763, rogato dal notaio Giusi Merola, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 5 P.lla 5309 sub 56-20;
2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 02/08/2024 rep. 31674/racc. 22687, rogato dal notaio Giuseppe Ronza, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 5 P.lla 5310 SUB 47-55.

**Figura 11 – Sovrapposizione mappa catastale con vista satellitare ed indicazione dei beni comparabili**

## Stima a Market Comparison Approach

### Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.
Unità di misura: m²;
• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|---|---|---|
| Massimo o Buono | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. | 5 |
| Discreto | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria | 4 |
| Medio o Sufficiente | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria. | 3 |
| Mediocre | Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte. | 2 |
| Minimo o Scarso | Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità. | 1 |

### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Abitazione tipica del luogo, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 135.000,00 | 140.000,00 | | - |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 25/07/2023 | 02/08/2024 | | 09/01/2025 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 142,3 | 175,2 | | 202,0 |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | 2 | 3 | | 2 |

### Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Data | 0,059 |

| | |
|---|---|
| Superficie commerciale | 1,000 |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | Da 2 a 3 -5.000,000 |

## Rapporti di posizione

| Rapporto | Comparabile A | Comparabile B | | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e] | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 135.000,00*1,00/142,30 = 948,70 €/m²

$p_B$(S1) = 140.000,00*1,00/175,20 = 799,09 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 948,70 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 799,09 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

[i(DAT)] = 0,059 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 135.000,00*(0,059)/12 = 663,75 €/mese
$p_B$(DAT) = 140.000,00*(0,059)/12 = 688,33 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 799,09*1,00 = 799,09
$p_B$(SUP) = 799,09*1,00 = 799,09

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.
I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(SMF)] | Modalità di stima |
|---|---|---|---|
| 2 (Mediocre) | 3 (Medio o Sufficiente) | -5.000,00 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SMF) = 0,00 €
$p_B$(SMF) = -5.000,00 €

**Tabella dei prezzi marginali**

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | |
|---|---|---|---|
| Data (DAT) €/mese | 663,75 | 688,33 | |
| Superficie commerciale (SUP) | 799,09 | 799,09 | |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) € | 0,00 | -5.000,00 | |

**Tabella di valutazione**

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | |
| Prezzo totale (PRZ) | | 135.000,00 | | 140.000,00 | |
| Data (DAT) | (0-18) | -11.947,50 | (0-5) | -3.441,67 | |
| Superficie commerciale (SUP) | (202,0-142,3) | 47.705,67 | (202,0-175,2) | 21.415,61 | |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) | (2-2) | 0,00 | (2-3) | 5.000,00 | |
| **Prezzo corretto** | | **170.758,17** | | **162.973,94** | |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(170.758,17-162.973,94)*100]/162.973,94 = 4,78% < 5%.

**Sintesi di stima**

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a (170.758,17+162.973,94)/2=166.866,06 €.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva, considerato allo stato ultimato ed in condizioni normali, risulta pari ad **€ 166'866,06.**

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità dei beni.

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno

evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- 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 e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di

mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

- **IMPORTO STIMATO**: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo

l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

- **NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

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

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;
- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015.** Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

## RIEPILOGO STIMA

| LOTTO 1 | |
|---|---|
| ***Descrizione*** | ***Valore Immobile €*** |
| **VALORE LOTTO 1** | € 166.866,06 |
| **RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%** | -€ 25.029,91 |
| **COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE** | € - |
| **COSTO PER APE ( Attestazione Prestazione Energetica)** | -€ 500,00 |
| **COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO** | -€ 2.141,40 |
| **TOTALE LOTTO** | € 139.194,75 |
| **TOTALE LOTTO 1 ARROTONDATO** | **€ 139.000,00** |

Tabella 21

**Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 139'000,00.**

## QUESITO n. 13

**Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

divisione.

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa, bensì la piena proprietà dei beni.

## QUESITO n. 14

**Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dopo le indagini svolte nel comune di residenza del debitore esecutato, in Vitulazio (CE) nonché nel comune di Bellona (CE) in cui sono ubicati gli immobili staggiti, è stato possibile produrre tale documentazione.

## REGIME PATRIMONIALE

L'esecutato sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (XXXXXXXXX) il XXXXXXX, come da certificazione rilasciata solo in data 10/01/2025, dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Bellona (CE), risulta aver contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, nel Comune di Bellona, senza annotazioni a margine.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene relazione di stima.

## CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO E STATO DI FAMIGLIA – COMUNE DI VITULAZIO

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Vitulazio (CE), in data 18/01/2024 certificava che, l'esecutato è residente in detto comune dal 01/03/2021, con le seguenti vicende anagrafiche:

COMUNE DI VITULAZIO

Certificato storico di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI VITULAZIO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
Risulta nato il [redacted] in [redacted] [redacted]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [redacted]

Risulta iscritto con i seguenti dati:

Comune di VITULAZIO (CE) dal 01/03/2021.
Indirizzo VIA CIRCUMVALLAZIONE NORD OVEST N. 39 dal 01/03/2021.
Comune di BELLONA (CE) dal 16/04/1964.
Indirizzo VIA GIOVANNI VERGA N. 11 dal 07/03/2018 al 01/03/2021.

Data 18/01/2024

Relativamente allo stato di famiglia, sempre l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Vitulazio (CE), in data 18/01/2024 certificava che, all'indirizzo di Via Circumvallazione nord ovest n. 39, risulta iscritta la seguente famiglia:

COMUNE DI VITULAZIO

Certificato di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI VITULAZIO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA CIRCUMVALLAZIONE NORD OVEST N. 39
Comune VITULAZIO (CE)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nato il [redacted]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [redacted]

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nata il [redacted]
(C.F. [redacted]

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nato il [redacted]
(C.F. [redacted]

Data 18/01/2024

Per ogni altro chiarimento, ci si riporta integralmente ai certificati citati, allegati alla presente relazione di stima.

## CONCLUSIONI

### SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 1

**LOTTO 1**: – piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo civile** ubicata in Bellona (CE) alla Via Regina Elena n. 28, piano T; è composto da: un soggiorno, un deposito, una cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere, un ripostiglio, ed un balcone; confina con altra proprietà a nord, con cortile comune ad est, con rampa esclusiva del sub 9 e sub 3 a sud, con passaggio comune ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di **Bellona (CE)** al **foglio 5**, **p.lla 5084**, **sub 7**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di distorsioni di natura grafica, ed una diversa destinazione d'uso del locale camera in luogo di un locale di sgombero.
Relativamente alla disciplina urbanistica, a seguito di istanze inoltrate dallo scrivente all'UTC del Comune di Bellona, è emerso quale titolo edilizio una Concessione Edilizia in sanatoria n. 17/47/92, a cui i beni sono conformi, a meno di distorsioni di natura grafica, in quanto, da una verifica delle misure parziali

ovvero dal confronto di quanto rilevato dallo scrivente e quanto quotato nei grafici di cui alla pratica edilizia, le misure parziali risultano pressocché uguali a meno di differenze proprie del sistema di rilevazione.
A parere dell'esperto stimatore, le discrasie di natura grafica non rappresentano difformità urbanistiche.
Non risulta ordine di demolizione del bene, salvo se diverso.
**PREZZO BASE euro 139'000,00**

Teano lì 13/01/2025 L'Esperto Stimatore

* * * * * * *

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.
Si allega alla presente:

1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborati grafici;
4. Ispezioni catastali:
5. Ispezioni ufficio RR.II:
6. Certificato di Stato di famiglia, residenza storico, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
7. Titoli di provenienza;
8. Titoli abilitativi e Certificato UTC Comune di Bellona;
9. Comparabili;
10. Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c.