



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare
promosso da:

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

R.G.E. n° 50/2025

Giudice dell'Esecuzione: **dr.ssa Giuseppina VECCHIONE**

PERIZIA DI STIMA

L'Esperto Stimatore
dr. arch. Gaetano CAPITELLI

Arch. GAETANO CAPITELLI
iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Caserta al N. 522
ISCRITTO ALL'ALBO C.T.U. DEL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ISCRITTO ALL'ALBO PERITI IN MATERIA PENALE DEL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Studio: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Telefono: xxxxxxxxxxx
Email : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
PEC : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



**APPARTAMENTO AL 1° PIANO CON ANNESSO LOCALE
SOTTOTETTO E BOX AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO
FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO UBICATO NEL COMUNE DI
BELLONA (CASERTA)
Via Giordano Bruno n. 32/p (Parco Syria)
- LOTTO UNICO -**

PREMESSA:

Il sottoscritto arch. CAPITELLI Gaetano, con studio in S. Maria C.V. (CE) alla P.zza G. Della Valle n. 15, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della provincia di Caserta al n° 522, è stato nominato Esperto Stimatore dall'ill.mo G.E. dr.ssa Giuseppina Vecchione nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

(xx) alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - n° **50/2025** del **R.G.E.**.

Trattasi di un procedimento che trae origine da un credito totale di **€ 80.454,28** oltre interessi e spese successive che il creditore procedente vanta in virtù di Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria per notaio Raffaele Orsi del 16.03.2023, rep./racc. nn. 69112/35524 munito di formula esecutiva in data 05.11.2003.

Il pignoramento ha ad oggetto un appartamento posto al primo piano, con annesso locale sottotetto e box auto al piano interrato, facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Syria" ubicato nel comune di Bellona (CE) alla via Giordano Bruno n. 32/p censito in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune, rispettivamente, l'appartamento al **Foglio 4 p.IIIa 5125 sub 25 cat. A/2 di vani catastali 5,5** ed il box auto al **Foglio 4 p.IIIa 5125 sub 15 cat. C/6 con superficie catastale di mq 47**.

Prestato il giuramento di rito secondo le modalità espresse nel decreto di conferimento di incarico, lo scrivente ausiliario si è recato sui luoghi oggetto di perizia unitamente al Custode Giudiziario avv. Marco Casanova in data 30.01.2026 e successivamente in data 13.02.2026, dove ha preso visione dello stato dei luoghi ed effettuato i rilevamenti planimetrici e fotografici. **(all. 1 e 2).**

CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Al fine di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, lo scrivente ha acquisito telematicamente, dal portale "Procedure.it" (previa



immissione di password personale) i file in formato pdf della produzione ritenuta di valido ausilio per le verifiche del caso e la redazione della presente perizia di stima:

- Atto di precetto;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita (depositata in cancelleria il 10.04.2025);
- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Titolo esecutivo del creditore procedente;
- Certificazione notarile; (depositata in cancelleria il 10.04.2025);
- Comparsa di costituzione della debitrice esecutata;

Sulla scorta della suddetta produzione e dagli ulteriori approfondimenti effettuati dallo scrivente esperto stimatore, si è quindi redatta la stesura del Modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis c. 2 c.p.c. depositato telematicamente in data 02.02.2026. In fase di stesura del suddetto modulo, non sono emerse particolari mancanze o incompletezze tali da essere segnalate al G.E.

In particolare, si è verificato che:

⇒ Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e che, con riferimento all'immobile pignorato, la stessa contempla la continuità delle trascrizioni sino al 1° atto di provenienza antecedente al ventennio (16.10.2003) che precede la trascrizione del pignoramento (13.03.2025).

⇒ Nella certificazione notarile sono riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato. Si specifica che lo scrivente ausiliario ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie estese al ventennio che precede il pignoramento mediante la ricerca sia per nominativo che per identificativo catastale dell'immobile pignorato. Dette ispezioni hanno confermato quelle espresse anche nella richiamata certificazione.

Successivamente a tale verifica, si è effettuata la ricerca e l'acquisizione delle necessarie documentazioni presso i competenti uffici e pertanto si è in grado di relazionare in merito ai quesiti posti dal G.E. nel modo che di seguito si espone, riportando le risposte secondo l'ordine fissato nel verbale di giuramento.

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad



esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 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.

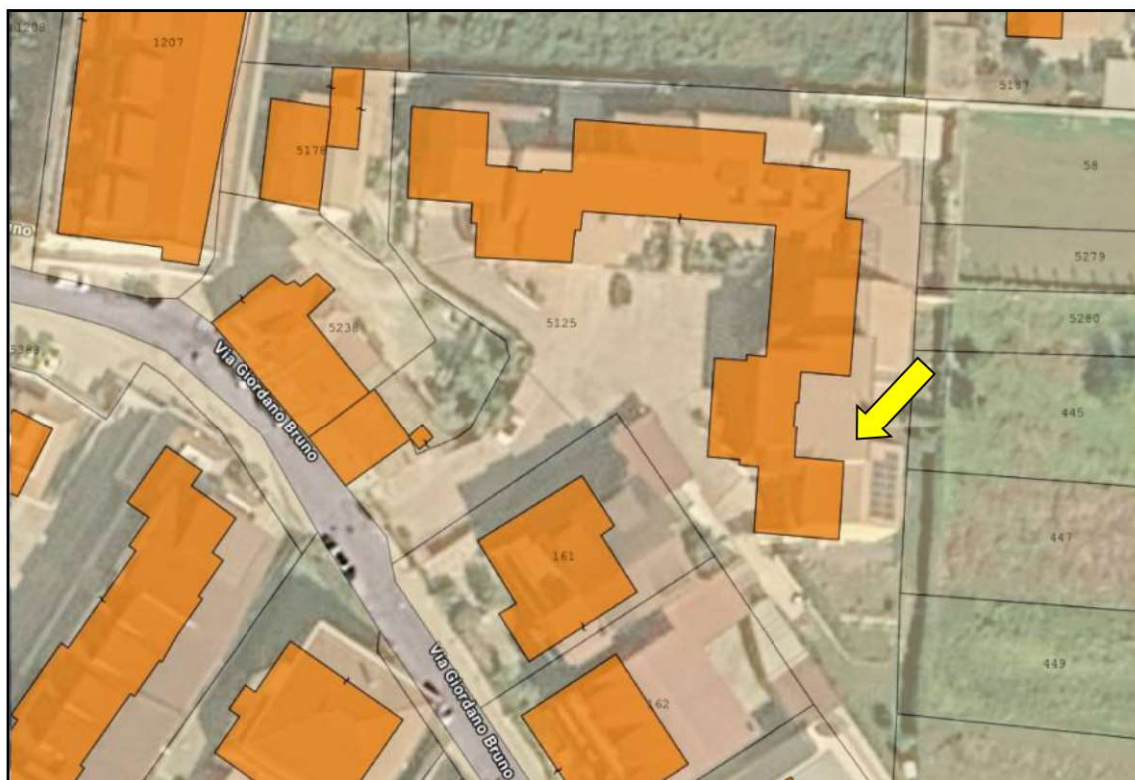
Il bene pignorato consiste nella **piena ed intera proprietà** di un **Appartamento** posto al primo piano, con annesso **locale sottotetto** e **Box Auto** al piano interrato, facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Syria" ubicato nel comune di Bellona (CE) alla via Giordano Bruno n. 32/p censito in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune, rispettivamente, l'appartamento al **Foglio 4 p.lla 5125 sub 25 cat. A/2 di vani catastali 5,5** ed il box auto al **Foglio 4 p.lla 5125 sub 15 cat. C/6 con superficie catastale di mq 47**.



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 16.10.2003 trascritto in suo favore, per la quota di intera proprietà.

Non si riscontrano difformità formali o sostanziali tra i dati riportati nell'atto di pignoramento ed i dati identificativi riportati in catasto alla data del pignoramento medesimo.

In ordine alla individuazione dell'immobile pignorato, si registra una sostanziale sovrapposibilità tra lo stralcio del foglio di mappa catastale elaborato dalla SOGEI con la ortofoto satellitare, come illustrato nella sottostante figura



Sovrapposizione mappa catastale su ortofoto satellitare (da formaps.it)

Date le caratteristiche del bene pignorato si ritiene di procedere con la formazione di un lotto unico di vendita.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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 del territorio in cui ricade l'immobile pignorato.

Bellona è un comune di circa 5900 abitanti il cui territorio si estende su di un'area di 11,68 Km² che si sviluppa su un leggero pendio a nord-ovest del Monte Rageto in una valle circondata da colline ed in posizione leggermente sopraelevata rispetto alla pianura antistante. Il territorio è attraversato per 5,5 Km dal fiume Volturno.



Ortofoto del nucleo urbano di Bellona
con ubicazione dell'immobile pignorato



Ortofoto con ubicazione dell'immobile pignorato

Bellona, le cui origini risalgono ad epoca romana, ha una economia basata sul comparto industriale dei materiali da costruzione e sul terziario, oltre che sulle attività rurali. La rete distributiva è abbastanza articolata e nell'ambito dei servizi sono compresi quello bancario e le assicurazioni. Sede degli ordinari uffici municipali e postali, possiede scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado, un istituto parificato di indirizzo professionale, ma difetta di strutture di rilievo preposte alla conservazione e alla divulgazione del patrimonio culturale; per quanto riguarda le strutture ricettive dispone di alberghi e di ristoranti e, per quanto riguarda l'assistenza sanitaria, può contare su una farmacia e un laboratorio di patologia clinica convenzionato. L'abitato, interessato da una significativa espansione edilizia che l'ha ormai reso contiguo al comune limitrofo di Vitulazio, comprende una parte antica caratterizzata da struttura a scacchiera; da essa si dipartono due lunghe propaggini che si allungano verso ovest e verso sud.



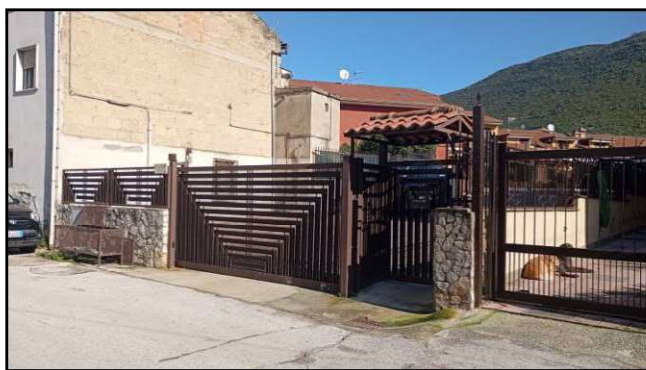
Seminativi dalla regolare forma geometrica, frutteti e filari di viti occupano gran parte del territorio comunale, inframmezzati qua e là da esigue macchie di vegetazione spontanea.

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. I treni sebbene passino con una certa regolarità non effettuano ad ogni loro passaggio la fermata alla stazione di Triflisco. La stazione dispone anche di un parcheggio per le auto al suo esterno.

In ordine al trasporto pubblico locale, Bellona è servita dalle linee della "Air Campania" che la collega con i comuni limitrofi di Capua, Vitulazio, Camigliano, Pastorano, Giano Vetusto.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile staggito si compone, nell'insieme, di un appartamento posto al primo piano, con annesso locale sottotetto, e di un box auto al piano interrato, facenti parte di un complesso residenziale denominato "Parco Syria" edificato nei primi anni del 2000, composto di 10 unità abitative suddivise in due corpi scala. L'edificio si erge per n. 2 piani fuori terra, oltre piano interrato, strutturato con elementi portanti in cemento armato, solai in latero cemento e con copertura a falde inclinate. Detto complesso insiste in posizione semicentrale rispetto al nucleo urbano, in un ambito prevalentemente residenziale con buona presenza di attività commerciali di vicinato. Dista mt 800 dagli uffici comunali, Km 4,0 circa dalla stazione ferroviaria EAV della frazione di Triflisco e circa Km 9,0 dal casello autostradale di Santa Maria Capua Vetere della A1 Napoli-Roma.



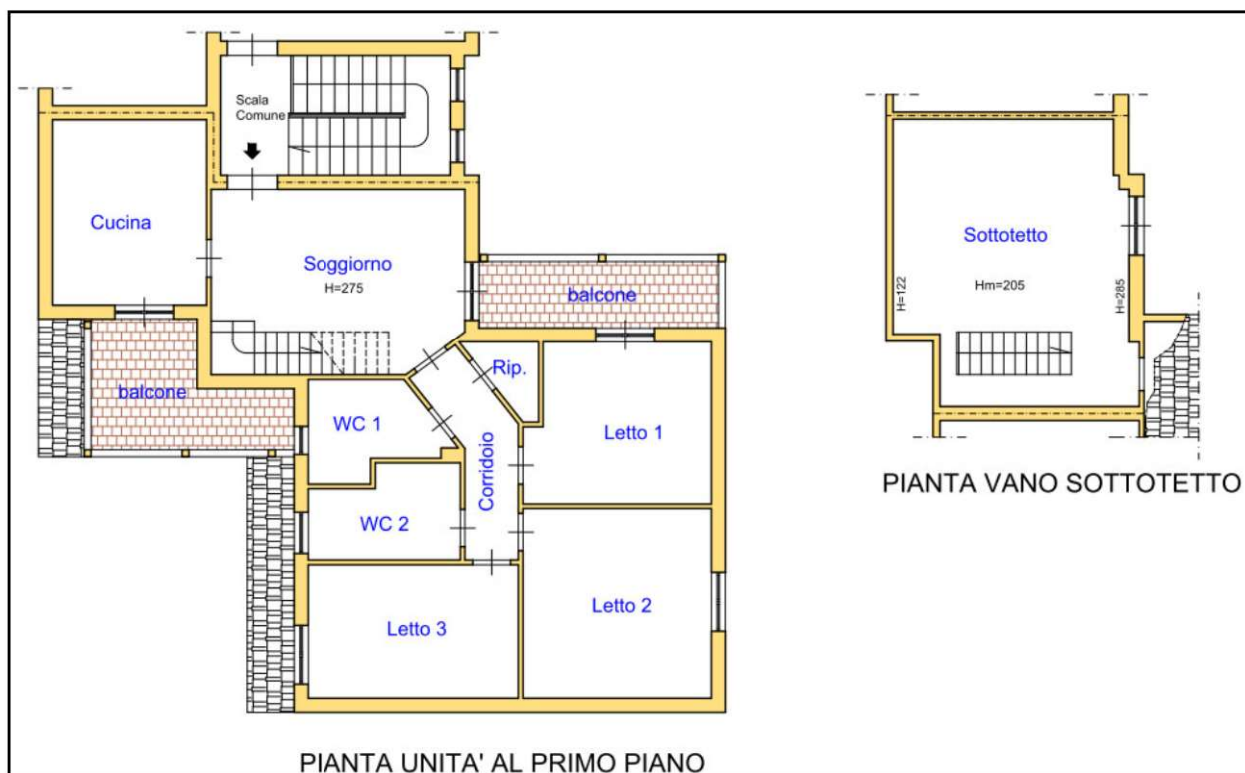
Ingresso del "Parco Syria" da via G. Bruno



Il cortile di pertinenza del parco residenziale

I cespiti pignorati trovano collocati sull'estremo lato sud dell'edificio condominiale e ad essi si accede, percorso il cortile pertinenziale, mediante vano scala comune. L'appartamento al primo piano si compone di un ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio ed un corridoio di disimpegno. È inoltre dotato sui lati est ed ovest di due balconi coperti con struttura in legno. Nel salone è collocata una scala in ferro che collega con un sovrastante locale sottotetto composto da un unico ampio ambiente.





L'altezza netta interna dell'appartamento è mt 2,75. Il locale sottotetto, avente il soffitto di copertura inclinato, presenta un'altezza interna variabile da mt 2,85 (al colmo) a mt 1,22 (alla gronda) per una altezza media di mt 2,05.

Presenta le seguenti finiture:

- **Pavimentazioni:** in gres porcellanato formato cm 33x33, di colorazione chiara montato con fughe;
- **Rivestimenti:** in gres;
- **Tinteggiature:** Idropittura di tipo lavabile;
- **Infissi interni:** in legno tamburato con pannellatura ad impiallacciatura tipo di noce, alcune dotate di vetri;
- **Infissi esterni:** in alluminio preverniciato e vetro camera, dotati di romanine esterne in alluminio;
- **Impianto elettrico:** del tipo "sottotraccia", dotato di quadretto BT regolarmente munito di interruttori magnetotermici e differenziale;
- **Impianto di riscaldamento:** Ad elementi radianti in alluminio con fluido alimentato da caldaia murale autonoma a gas;
- **Acqua calda sanitaria:** prodotta mediante caldaia murale autonoma a gas;

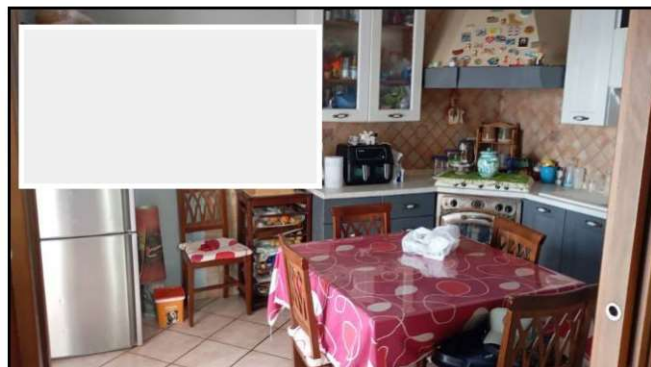
Il descritto appartamento con annesso sottotetto confina a nord con vano scala comune ed unità immobiliare catastalmente distinta col subalterno 24, a sud e ad ovest con cortile di



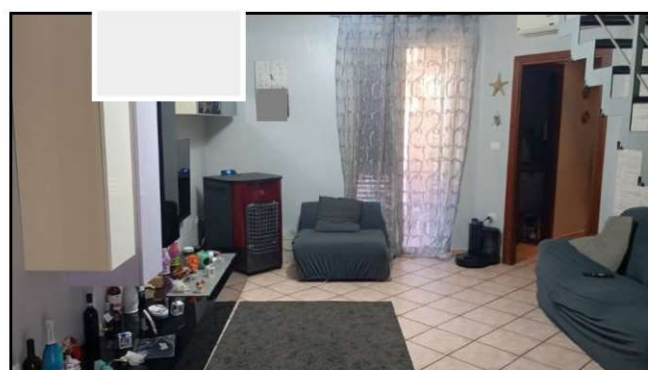
pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra catastalmente distinta col subalterno 21 ad est con cortile comune e con rampa carraia di accesso al piano interrato.



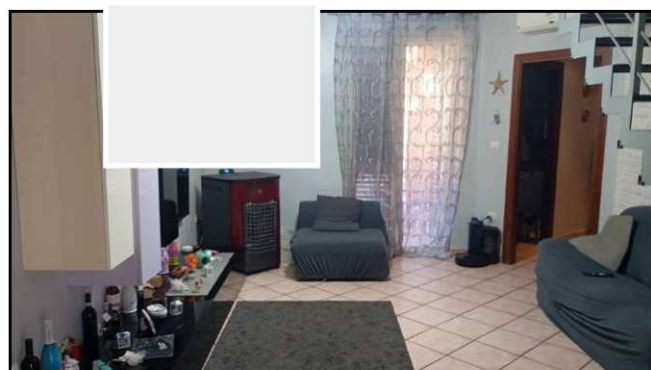
Esterno appartamento visto dal cortile



La cucina



Il salone



Il salone





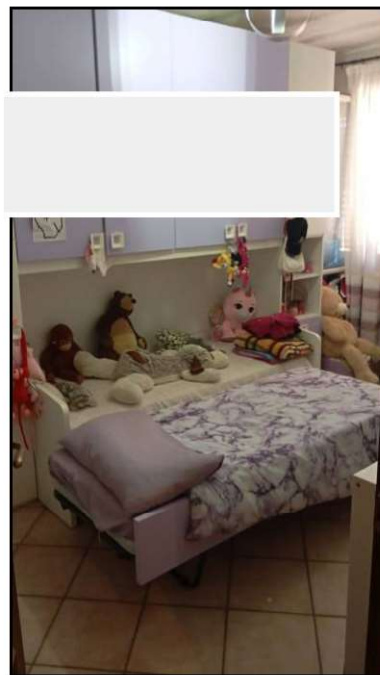
Il corridoio



La camera da letto matrimoniale



La seconda camera da letto



La terza camera da letto

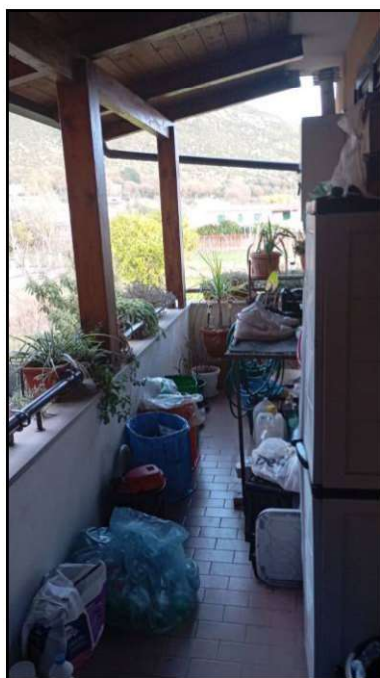




Il primo bagno



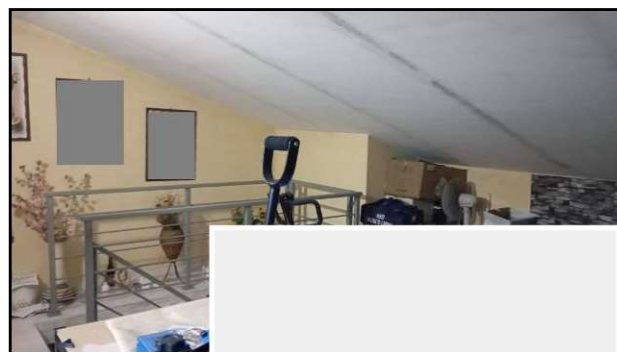
Il secondo bagno



Il balcone lato est



Il balcone lato ovest



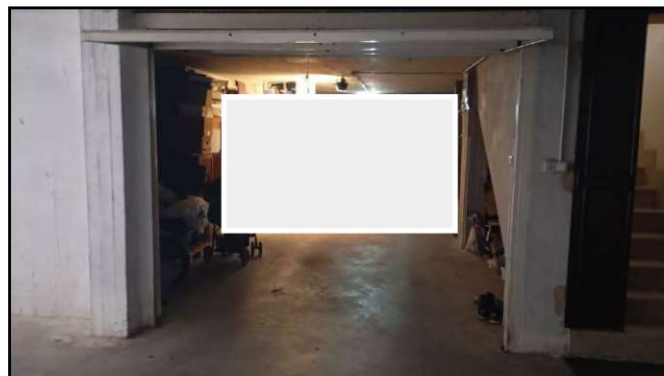
Il locale sottotetto



Il box auto al piano interrato è raggiungibile mediante vano scala comune e con rampa carraia che si diparte dal cortile comune. Posto a confine sud della suddetta scala comune, si compone di un ampio ambiente che occupa anche una porzione di spazio del sottoscala. Il piano di calpestio è del tipo a "pavimentazione industriale" di calcestruzzo e presenta pareti e soffitto regolarmente intonacati. Confina a nord con vano scala comune e altro box auto catastalmente distinto col subalterno 14, a sud e ad est con corsia di manovra comune, ad ovest con terrapieno.



L'accesso al box auto dalla corsia di manovra



L'interno del box auto

Sulla base delle verifiche condotte e delle osservazioni effettuate durante i sopralluoghi, i descritti beni pignorati si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, evidenziando condizioni generali compatibili con la loro destinazione d'uso e con l'epoca di realizzazione. Non sono state rilevate, in sede di ispezione visiva, criticità o carenze manutentive tali da rendere necessari interventi correttivi o di ripristino di particolare rilevanza.

Determinazione della superficie commerciale.

Per la determinazione della superficie commerciale, ci si è riferiti ai criteri approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER del 26.03.1998, agli indirizzi contenuti nell'art. 13 della Legge 27.07.1978 n. 392 nonché alle indicazioni contenute nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I)" a cura dell'Agenzia del Territorio. Il calcolo della superficie commerciale, quindi, è dato dalla somma della c.d. "Superficie Coperta" (superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi al 100% se esclusivi e al 50% se in comune con attigue unità) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento o di servizio – qui denominata con il termine di "Superficie Pertinenze".

Queste ultime vengono così determinate:

- Superficie esclusiva di ornamento:
 - balconi, terrazzi e simili:
 - 1) 30% della superficie lorda fino a 25 mq;
 - 2) 10% per la parte eccedente i 25 mq;
 - giardini e aree scoperte:
 - 1) 10% fino al quintuplo della superficie della superficie dei



vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2) 2% per superfici eccedenti detto limite.

- Superficie pertinenze esclusive e/o di servizio,
 - Cantine, soffitti, ecc:
 - 1) 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - 2) 25% della superficie, qualora non comunicanti.

In ragione della stretta complementarità funzionale del locale autorimessa rispetto all'unità abitativa e tenuto conto della sua destinazione pertinenziale, si ritiene metodologicamente più appropriato procedere all'omogeneizzazione della relativa superficie lorda mediante coefficiente di ragguaglio, anziché attribuire un autonomo valore di mercato, determinando così una superficie commerciale complessiva rappresentativa dell'intero compendio immobiliare.

Con riferimento agli allegati grafici di rilievo, si riportano i seguenti dati dimensionali:

SUPERFICIE APPARTAMENTO PRIMO PIANO		S.U.
Salone		21,00 mq
Cucina		13,00 mq
Letto 1		13,10 mq
Letto 2		16,18 mq
Letto 3		12,78 mq
Bagno 1		5,22 mq
Bagno 2		5,95 mq
Ripostiglio		1,75 mq
Corridoio		5,50 mq
TOTALE S.U.		94,48 mq
<i>Pertinenza</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente</i>
Balcone lato est	7,24 mq	0,30
Balcone lato ovest	9,00 mq	0,30
Locale sottotetto	27,00 mq	0,50
Box auto	53,50 mq	0,25
TOTALE S.N.R.		31,74 mq

Determinazione della superficie commerciale

Unità Immobiliare	Superficie Utile (S.U.)	Superficie pertinenze (S.N.R.)	Superficie Coperta (S.P.)	Superficie Commerciale
Appartamento con box auto	94,48 mq	31,74 mq	112,40 mq	144,14 mq



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:

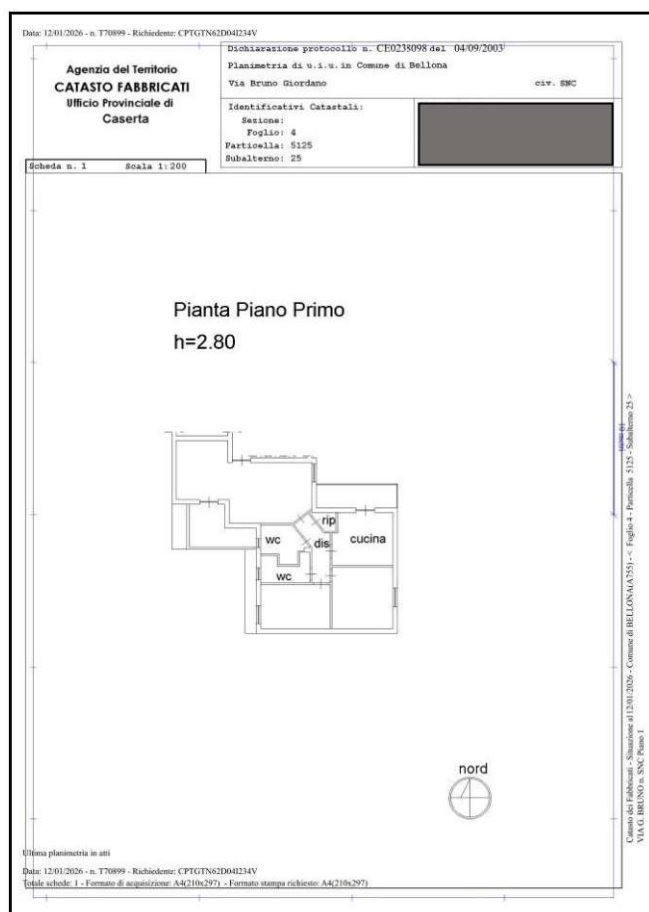
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione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

I cespiti pignorati sono allibrati in Catasto Fabbricati del comune di Bellona con i seguenti identificativi:

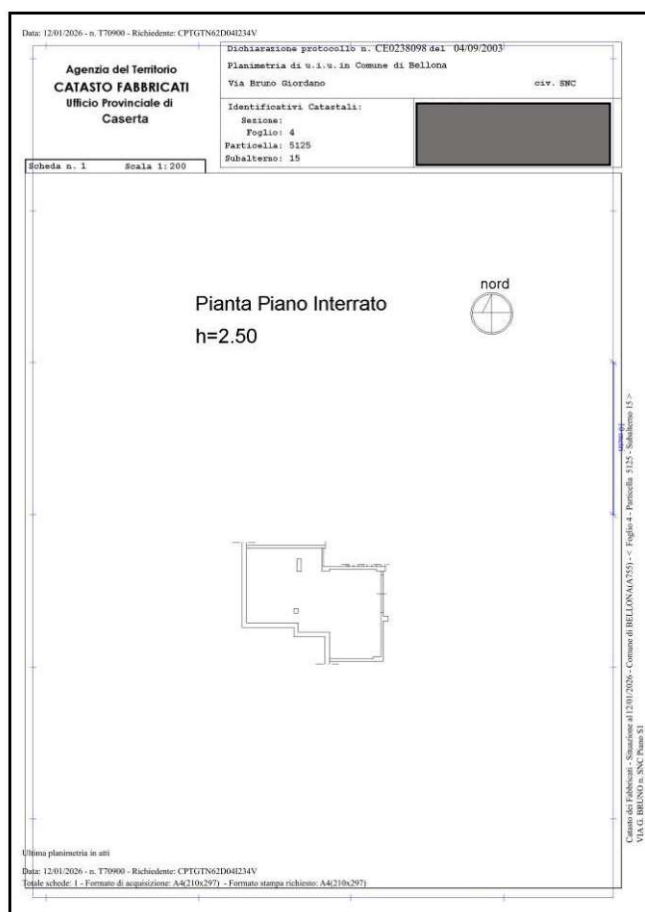
APPARTAMENTO - CATASTO FABBRICATI DAL 09.11.2015							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	5125	25	A/2	4	5,5 vani	Totale: 118 m ² Totale: escluse aree scoperte: 113 m ²	€ 539,70
Intestatari							
Dati anagrafici				Codice fiscale		Diritti e oneri reali	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/1	
Indirizzo : VIA G. BRUNO n. SNC Piano 1							
DATI DERIVANTI DA : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.							
BOX AUTO - CATASTO FABBRICATI DAL 09.11.2015							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	5125	15	C/6	3	47 mq	Totale: 52 m ²	€ 89,81
Intestatari							
Dati anagrafici				Codice fiscale		Diritti e oneri reali	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/1	
Indirizzo : VIA G. BRUNO n. SNC Piano 1							
DATI DERIVANTI DA : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.							



Le suddette unità immobiliari urbane risultano costituite in catasto per "COSTITUZIONE del 04/09/2003 Pratica n. CE0238098 in atti dal 04/09/2003 COSTITUZIONE (n. 2541.1/2003).



Planimetria catastale dell'appartamento sub 25



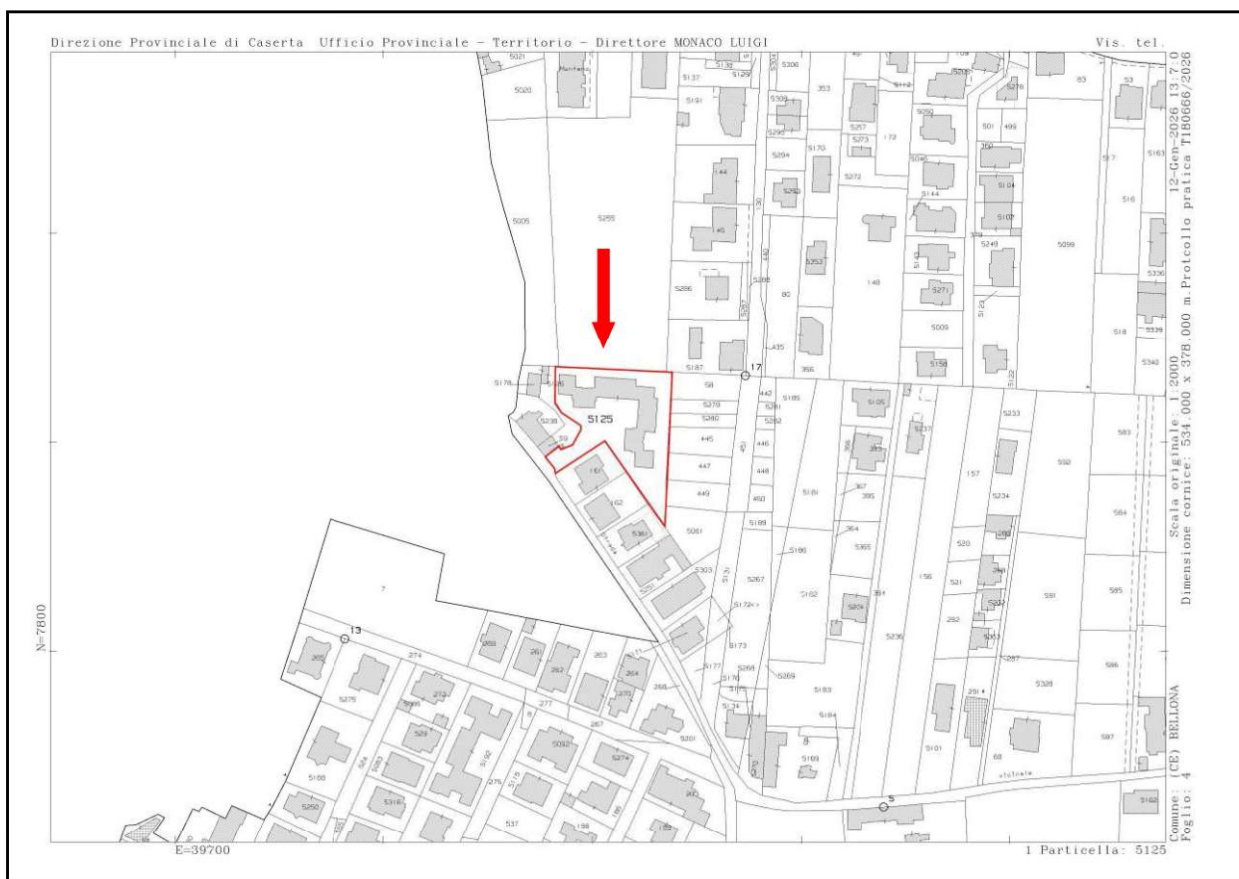
Planimetria catastale del box auto sub 15

Negli allegati si riporta la visura catastale storica delle due unità immobiliari urbane (all.3b-3d) e le relative planimetrie catastale (all.3c-3e)

Si è inoltre acquisita anche la visura storica del terreno sul quale insiste il fabbricato che comprende gli immobili pignorati. (all. 3f)

CATASTO TERRENI - DAL 24.104.2005						
Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe	Superficie	Reddito	
4	5125		ENTE URBANO	ha are ca	Dominicale	Agrario
				25 56		
Partita 1						
VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/06/2013 Pratica n. CE0118400 in atti dal 03/06/2013 RETT. ERRORE (n. 3526.1/2013)						

Nella figura che segue è illustrato lo stralcio di Mappa del Foglio 4 con indicazione dell'edificio comprendente gli immobili pignorati. (all. 3a)



Stralcio dal Foglio 500 di Mappa Catastale

VARIAZIONI CATASTALI

Variazioni unità immobiliare F. 4 p.Ila 5125 sub 25											
Situazione dell'unità immobiliare dalla costituzione del 04.09.2023											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	5125	25			A/2	4	5,5 vani		Euro 539,70
COSTITUZIONE del 04/09/2023 Pratica n. CE0238098 in atti dal 04/09/2023 COSTITUZIONE (n. 2541.1/2003)											
Indirizzo VIA BRUNO GIORDANO n. SNC Piano I											
Notifica											
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											
Situazione dell'unità immobiliare dalla variazione del 05/09/2023											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	5125	25			A/2	4	5,5 vani		Euro 539,70
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2023 Pratica n. CE0239426 in atti dal 05/09/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14233.1/2003)											
Indirizzo VIA GIORDANO BRUNO n. SNC Piano I											
Notifica											
Annotazioni di studio: verifiche e controlli circ. 305/96 del 23/12/96 -classamento e rendita validati											
Situazione dell'unità immobiliare dalla variazione del 15/01/2014											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	5125	25			A/2	4	5,5 vani		Euro 539,70
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2014 Pratica n. CE0008053 in atti dal 15/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1544.1/2014)											
Indirizzo VIA G. BRUNO n. SNC Piano I											
Notifica											
Annotazioni -classamento e rendita validati											



VARIAZIONI DEGLI INTESTATARI U.I.U. SUB 25	
Situazione degli intestati dalla costituzione del 04/09/2003 fino al 16/10/2003	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1000/1000 fino al 16/10/2003
Dati derivanti da	COSTITUZIONE del 04/09/2003 Pratica n. CE0238098 in atti dal 04/09/2003 COSTITUZIONE (n. 2541.1/2003)
Situazione degli intestati dal 16/10/2003 a tutt'oggi	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/1
Dati derivanti da	Atto del 16/10/2003 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 69111 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26539.1/2003 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23/10/2003

Variazioni unità immobiliare F. 4 p.lla 5125 sub 15												
Situazione dell'unità immobiliare dalla costituzione del 04.09.2003												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	5125	15			C/6	3	47 m²		Euro 89,81	COSTITUZIONE del 04/09/2003 Pratica n. CE0238098 in atti dal 04/09/2003 COSTITUZIONE (n. 2541.1/2003)
Indirizzo VIA BRUNO GIORDANO n. SNC Piano S1												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
Situazione dell'unità immobiliare dalla variazione del 05/09/2003												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	5125	15			C/6	3	47 m²		Euro 89,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2003 Pratica n. CE0239426 in atti dal 05/09/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14233.1/2003)
Indirizzo VIA GIORDANO BRUNO n. SNC Piano S1												
Notifica												
Annotazioni di studio: verifiche e controlli circ. 305/96 del 23/12/96 -classamento e rendita validati												
Situazione dell'unità immobiliare dalla variazione del 15/01/2014												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	5125	15			C/6	3	47 m²		Euro 89,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2014 Pratica n. CE0008043 in atti dal 15/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1534.1/2014)
Indirizzo VIA G. BRUNO n. SNC Piano S1												
Notifica												

VARIAZIONI DEGLI INTESTATARI U.I.U. SUB 15	
Situazione degli intestati dalla costituzione del 04/09/2003 fino al 16/10/2003	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1000/1000 fino al 16/10/2003
Dati derivanti da	COSTITUZIONE del 04/09/2003 Pratica n. CE0238098 in atti dal 04/09/2003 COSTITUZIONE (n. 2541.1/2003)
Situazione degli intestati dal 16/10/2003 a tutt'oggi	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/1
Dati derivanti da	Atto del 16/10/2003 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 69111 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26539.1/2003 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23/10/2003

DIFFORMITA' CATASTALI

Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano e del box auto al piano interrato con le rispettive planimetrie catastali, si rilevano le seguenti difformità (all. 3g - 3h):

Appartamento al 1° piano sub 25:

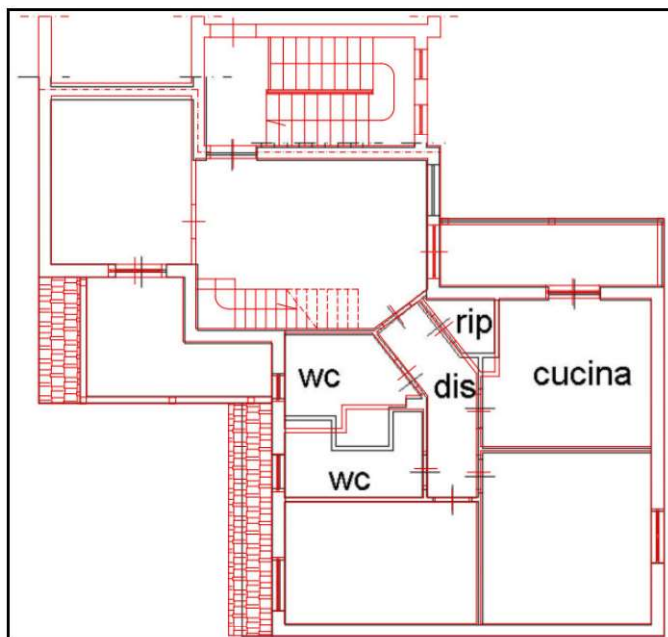
- Mancata rappresentazione in planimetria del locale sottotetto;

R.G.E. 50/2025

G.E. : G. VECCHIONE



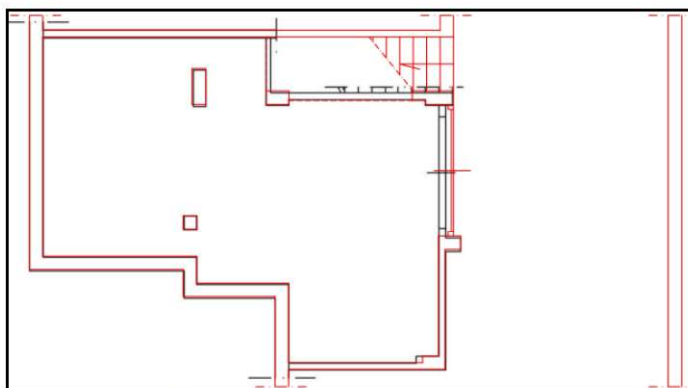
- Mancata rappresentazione della scala interna dipartentesi dal salone;
- Mancata rappresentazione del tramezzo di divisione tra cucina e salone;
- Diversa disposizione e articolazione del tramezzo di divisione tra i due bagni;
- Parziale diversa articolazione del tramezzo di divisione tra ripostiglio e camera da letto;



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi (colore rosso) sulla planimetria catastale sub 25

Box auto al piano interrato sub 15:

- Mancata rappresentazione della porzione di area del sottoscala inglobata nel locale;



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi (colore rosso) sulla planimetria catastale sub 15

Le descritte difformità catastali potranno essere regolarizzata, per ambedue le unità immobiliari, mediante redazione di nuovi DOCFA per “Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni” il cui costo, tra oneri e spese tecniche, si stima sommariamente in **€ 1.000,00**.

In conclusione si segnala inoltre che:



⇒ **In riferimento alla rispondenza dei dati catastali:** gli estremi identificativi delle unità staggite indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli del titolo di provenienza;

⇒ **Non vi sono variazioni catastali** richieste dall'esecutata o da terzi o disposte d'ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione del pignoramento;

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.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico descrittivo del lotto da porre a base d'asta.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un **Appartamento** al primo piano con annesso sovrastante **locale sottotetto** e **Box Auto** al piano interrato, facenti parte del complesso residenziale denominato “Parco Syria” ubicato nel Comune di **Bellona** (CE) alla **Via Giordano Bruno n.32/p**. L'appartamento si compone di ampio salone, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e corridoio di disimpegno. È dotato di due balconi coperti posti rispettivamente sui lati est ed ovest. Nel salone è collocata una scala in ferro che collega con un sovrastante locale sottotetto composto da un unico ampio ambiente e, nell'insieme, confina a nord con vano scala comune ed unità immobiliare catastalmente distinta col subalterno 24, a sud e ad ovest con cortile di pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra catastalmente distinta col subalterno 21 ad est con cortile comune e con rampa carraia di accesso al piano interrato; è riportato in **Catasto Fabbricati** del **comune di Bellona** al **Foglio 4 p.lla 5125 sub 25** cat. A/2 di classe 4, consistenza vani 5,5 Superficie catastale totale 118,00 mq e totale escluso aree scoperte 113,00 mq, R.C. € 539,70. Il Box auto al piano interrato si compone di un ampio ambiente che occupa anche una porzione di spazio del sottoscala, confinante a nord con vano scala comune e altro box auto catastalmente distinto col subalterno 14, a sud e ad est con corsia di manovra comune, ad ovest con terrapieno ed è riportato in **Catasto Fabbricati** del **comune di Bellona** al **Foglio 4 p.lla 5125 sub 15** cat. C/6 di classe 3, consistenza 47 mq, Superficie catastale totale 52 mq, R.C. € 89,81. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per quanto riguarda l'appartamento al primo piano sub 25 per : mancata rappresentazione in planimetria del locale sottotetto, mancata rappresentazione della scala



interna dipartentesi dal salone, mancata rappresentazione del tramezzo di divisione tra cucina e salone, diversa disposizione e articolazione del tramezzo di divisione tra i due bagni, parziale diversa articolazione del tramezzo di divisione tra ripostiglio e camera da letto; per il box auto al piano interrato per : mancata rappresentazione della porzione di area del sottoscala inglobata nel locale. L'edificio che comprende gli immobili pignorati è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 57/2002 rilasciata dal comune di Bellona in data 12.11.2002 cui, relativamente ai suddetti cespiti, non è conforme allo stato dei luoghi, per quanto riguarda l'appartamento, in ordine a: 1) realizzazione di una scala interna e conseguente collegamento funzionale con il sovrastante sottotetto, reso di fatto praticabile; 2) parziale diversa disposizione e articolazione dei tramezzi di divisione tra il ripostiglio e l'attigua camera da letto; 3) ampliamento del balcone sul lato ovest, ottenuto mediante occupazione di una porzione dell'area originariamente destinata a copertura con tegole; 4) diversa conformazione della copertura in corrispondenza dei due balconi posti ai lati est ed ovest; per quanto riguarda invece il box auto al piano interrato, in ordine a : ampliamento dell'unità immobiliare mediante incorporazione di due locali cantinati, di una porzione dell'antistante disimpegno e di parte dell'area ubicata al di sotto della rampa della scala condominiale. A parere dell'esperto stimatore, per le difformità riscontrate con riguardo all'appartamento ed afferenti le opere di cui ai punti 2), 3) e 4) può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/2001 mentre per le opere di cui al punto 1) afferenti il collegamento funzionale del sottotetto reso praticabile non può ottenersi sanatoria e pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi. Per quanto concerne invece le difformità riscontrate per il box auto, può ottenersi sanatoria ex art. 36 bis DPR 380/2001; il tutto come meglio dettagliato nel corpo della perizia di stima cui si rimanda. Non vi è ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 94.500,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.l.a 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute alla debitrice esecutata in virtù del seguente titolo di provenienza:

- ❖ **Atto di compravendita** per notaio Raffaele Orsi del **16.10.2003** rep. 69111 racc. 35523 trascritto a S. Maria C.V.- Caserta il **21.10.2003** ai nn. **34613 / 26539** di registro generale e particolare, registrato a S. Maria C.V.- Caserta il 20.10.2003 al n. 1884 col quale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha acquistato la piena ed intera proprietà degli immobili staggiti da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale amministratore unico della società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in xxxxxxxx (xx) alla via xxxxxxxxxxxx. (**all. 5a**).

Tale rogito, pertanto, rappresenta il primo titolo di provenienza avente natura di atto *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento.



Firmato Da: GAETANO CAPITELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77d814984847336424094f87c27428e6

- 

Tale circostanza ha indotto a ritenere che il fondo appartenesse originariamente ad un Ente Ecclesiastico e fosse stato concesso in enfiteusi. Al fine di verificare l'effettiva natura dei diritti insistenti sul bene, nonché l'eventuale intervenuta affrancazione del livello, si è proceduto ad un approfondito accertamento documentale mediante acquisizione ed esame dei relativi partitari catastali (*all. 3i*), ricostruendo la successione delle intestazioni e dei trasferimenti dei diritti reali concernenti il compendio. In particolare, dall'analisi della partita catastale n. 572, intestata al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, originario livellario, è emerso che tra gli immobili concessi in enfiteusi dall'Ente Ecclesiastico figurava altresì un fabbricato rurale identificato con il **mappale n. 4**, verosimilmente insistente sul fondo in questione o nelle sue immediate adiacenze. Dall'esame della relativa visura storica (*all. 3j*), si è accertato che tale fabbricato è stato successivamente soppresso ed incorporato nella particella originaria sulla quale è stato realizzato l'attuale complesso immobiliare; tra gli ultimi intestatari del cespite risulta, infatti, la medesima società costruttrice del compendio. L'esame della documentazione catastale ha inoltre consentito di individuare un **atto di affrancazione** stipulato per notar Raffaele Orsi in data **23.01.2002**, repertorio n. 61643 e raccolta n. 31035, registrato presso l'Ufficio del Registro di Santa Maria Capua Vetere in data 11.02.2002 al n. 396 e **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data **23.02.2002 ai nn. 4899/3990** di registro generale e particolare (*all. 5b*). A seguito di tali verifiche, il sottoscritto si è recato presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere per esaminare il suddetto atto di affrancazione, di cui si trascrive fedelmente il seguente passaggio:

R.G.E. 50/2025
G.E. : G. VECCHIONE

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

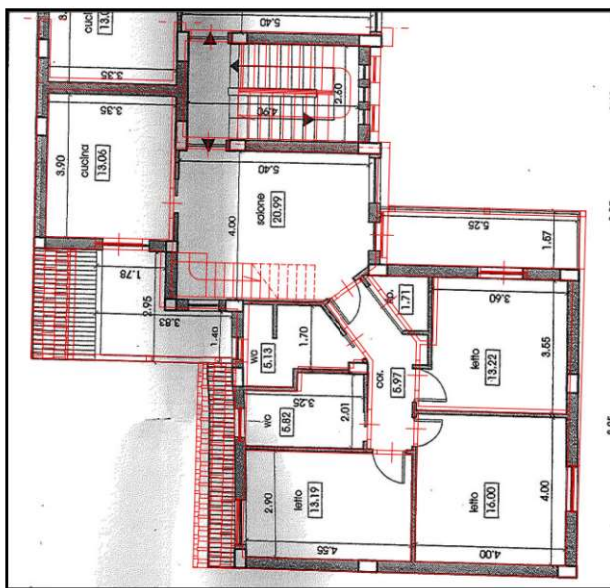
Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellona, a seguito di formale istanza di accesso agli atti, è emerso che il complesso immobiliare a destinazione residenziale comprendente i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 57/2002, rilasciata dal Comune di Bellona in data 12.11.2002. Del predetto titolo edilizio è stata acquisita copia del provvedimento autorizzativo (**all. 6a**) nonché, per estratto, della documentazione grafica progettuale allegata (**all. 6b**).

Ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni pignorati e della verifica della loro conformità allo "stato legittimo", ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ⁽¹⁾, si è proceduto al rilievo dello stato attuale dei luoghi e alla successiva

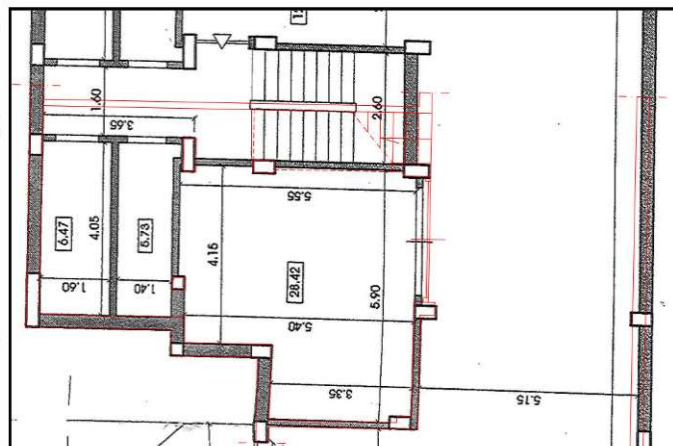
(1) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. [omissis].



comparazione con gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo sopra richiamato, mediante sovrapposizione informatizzata dei relativi elaborati. (all. 6c)



Sovrapposizione informatizzata appartamento al 1° piano



Sovrapposizione informatizzata box auto al piano interrato

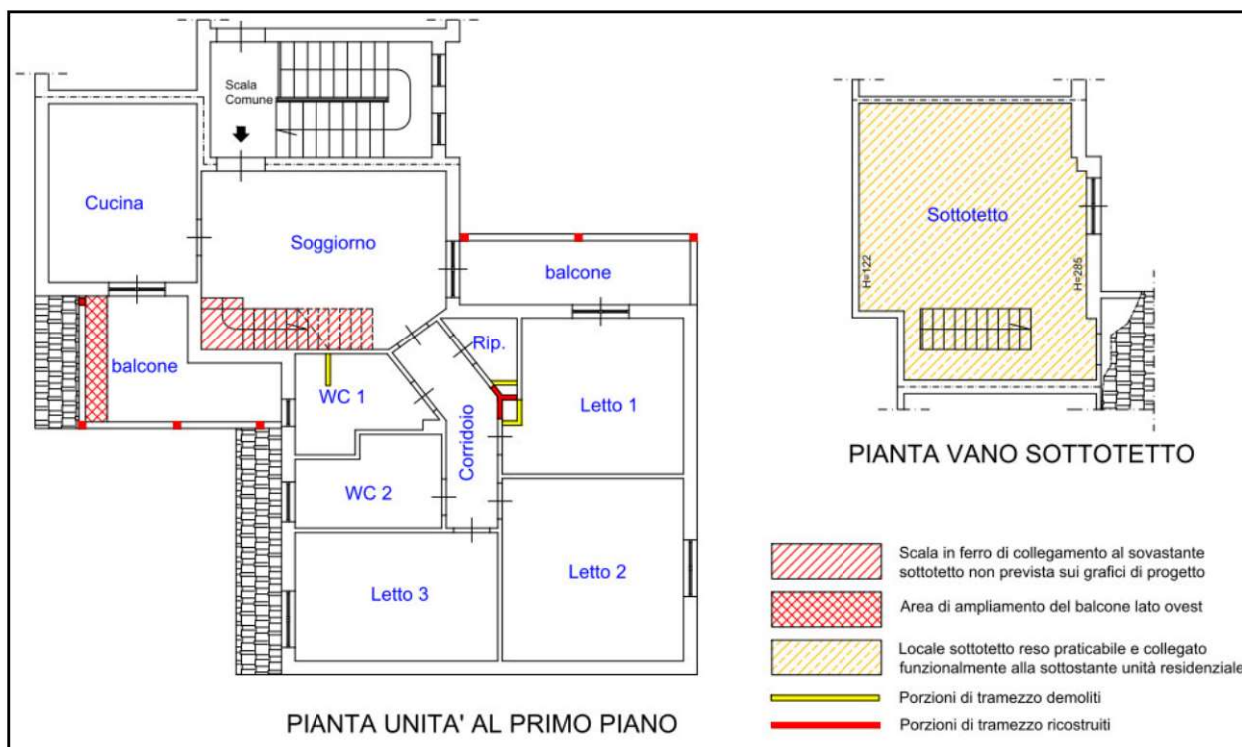
Dal confronto effettuato, tenuto conto delle ordinarie tolleranze riconducibili alla digitalizzazione e scansione di documentazione cartacea d'archivio, sono emerse alcune difformità edilizie rispetto a quanto assentito, di seguito descritte.

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo (subalterno 25)

- 1) Realizzazione di una scala interna nel vano soggiorno, con conseguente collegamento funzionale al sovrastante locale sottotetto, attualmente reso praticabile. Negli elaborati grafici assentiti non risulta rappresentata la planimetria del sottotetto né previsto alcun collegamento verticale interno con l'unità abitativa sottostante.
- 2) Parziale diversa distribuzione interna degli spazi, consistente nella differente configurazione dei tramezzi divisorii tra il locale ripostiglio e l'adiacente camera da letto rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali assentiti.
- 3) Difforme ampliamento del balcone posto sul prospetto ovest, ottenuto attraverso la modifica della sagoma della relativa superficie praticabile e la conseguente occupazione di una porzione della copertura inclinata sottostante, in difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici assentiti.
- 4) Difforme conformazione della copertura in corrispondenza dei balconi ubicati sui prospetti est ed ovest. Nello stato di fatto i predetti balconi risultano coperti mediante struttura lignea, mentre negli elaborati progettuali assentiti la protezione degli stessi è prevista mediante il prolungamento in aggetto della falda inclinata di copertura dell'ultimo solaio.

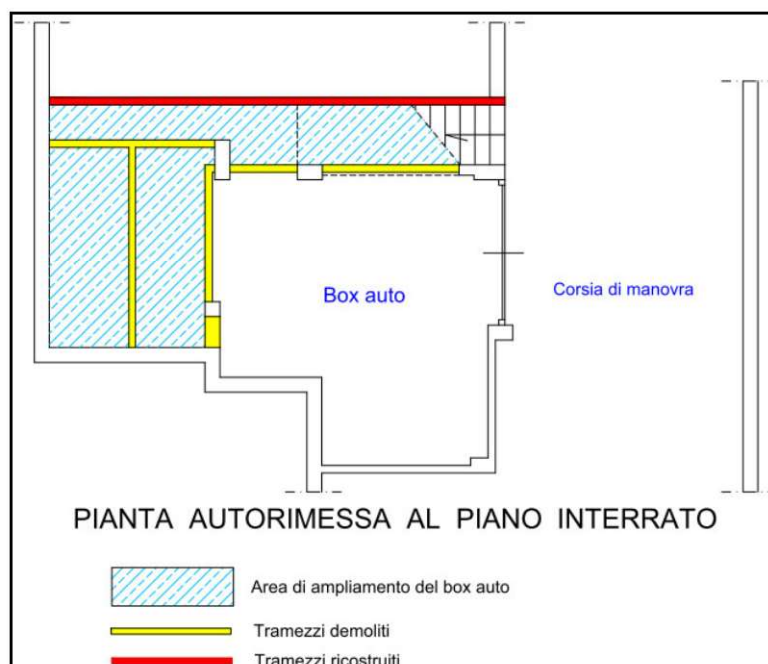
Il tutto come meglio rappresentato nel grafico che segue.





Unità immobiliare ad uso box auto al piano interrato (subalterno 15)

- 5) Difforme ampliamento del box auto mediante annessione di due locali cantinati, di una porzione del disimpegno antistante e di parte dello spazio sottostante la rampa della scala condominiale, con conseguente modifica della consistenza e della configurazione planimetrica dell'unità immobiliare rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici assentiti.



In merito alla possibilità di regolarizzazione delle difformità accertate, lo scrivente ritiene che, con riferimento all'unità abitativa identificata al subalterno 25, le opere descritte ai punti 2), 3)



e 4) risultino, in linea di principio, suscettibili di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., subordinatamente alla verifica, da parte dell'Ufficio comunale competente, della sussistenza di tutti i presupposti normativi e regolamentari richiesti dalla disciplina vigente.

Diversamente, l'opera descritta al punto 1), consistente nella realizzazione della scala interna e nel conseguente collegamento funzionale dell'unità abitativa con il sovrastante sottotetto reso praticabile, non appare suscettibile di regolarizzazione mediante il predetto istituto, in quanto comporta una trasformazione non riconducibile alle fattispecie sanabili previste dalla normativa richiamata. Pertanto, ai fini del ripristino della conformità urbanistico-edilizia, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi legittimamente assentito.

Ai fini del ripristino dello stato dei luoghi legittimamente assentito, si ritiene tecnicamente perseguibile, quale possibile soluzione esecutiva, la rimozione della scala metallica di collegamento tra il piano abitativo e il sovrastante sottotetto, con conseguente eliminazione del collegamento funzionale tra i due livelli. Il successivo ripristino della continuità del solaio di interpiano potrà essere realizzato mediante chiusura del vano di passaggio esistente attraverso la posa di idonea struttura metallica portante, opportunamente ancorata alle strutture esistenti e completata con opere di finitura e controsoffittatura, in modo da ricostituire le originarie caratteristiche funzionali e distributive dell'unità immobiliare.

La soluzione sopra descritta è da intendersi quale ipotesi tecnica di riferimento adottata ai fini della stima dei costi necessari al ripristino, restando ammissibili ulteriori modalità esecutive che garantiscano il conseguimento del medesimo risultato sotto il profilo urbanistico-edilizio e funzionale.

Con riferimento poi al box auto al piano interrato identificato col subalterno 15, la difformità riscontrata, consistente nell'ampliamento dell'unità immobiliare mediante annessione di superfici originariamente destinate ad altra funzione, risulta, in linea di principio, regolarizzabile mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., fermo restando l'esito favorevole delle verifiche istruttorie demandate all'Ufficio comunale competente.

Alla luce delle considerazioni che precedono e tenuto conto delle informazioni disponibili alla data della presente relazione, lo scrivente ausiliario ritiene congruo assumere, ai soli fini estimativi, un costo complessivo presunto per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, comprensivo delle eventuali sanzioni amministrative, dei diritti di segreteria e di istruttoria, dell'eventuale contributo di costruzione, nonché delle competenze tecniche professionali necessarie, pari ad **€ 8.000,00**.

Tale importo costituisce una stima meramente orientativa e cautelativa, formulata sulla base degli elementi attualmente disponibili, e dovrà pertanto intendersi salvo diversa quantificazione e determinazione da parte degli uffici comunali competenti in sede di istruttoria



delle pratiche edilizie, nonché salvo l'emersione di ulteriori oneri, prescrizioni o adempimenti non rilevabili nell'ambito del presente accertamento peritale.

Ai fini della commerciabilità dei beni pignorati in sede di vendita forzata, si specifica che per l'immobile realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 57/2002 del 12.11.2002 non risultano emanati provvedimenti e/o ordinanze su difformità edilizie o procedure in corso, come da certificazione rilasciata dall'ufficio Tecnico di Bellona prot. n. 5141 del 08.05.2026 (all. 6e).

Si specifica infine che per l'immobile staggito risulta rilasciato Certificato di Agibilità n. 18/2004 del 24.11.2044 (all. 6d).

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.).

Nel corso degli accessi presso l'immobile pignorato si è preso atto che lo stesso risulta attualmente occupato dalla debitrice esecutata col proprio nucleo familiare.

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) Difficoltà 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) Difficoltà 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 la individuazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si è comparata la certificazione notarile prodotta agli atti con la documentazione raccolta o visionata dallo scrivente esperto stimatore nonché dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate sia per nominativo dell'esecutata che per identificativi catastali attuale e precedente degli immobili pignorati. (all. 4a-4b-4c)

Di seguito si espongono le risultanze.

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 - Nessuno:**
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso - 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 (nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento) -

- **Iscrizione nn. 34614/5559 del 21.10.2003 di Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo per notaio Orsi Raffaele del 16.10.2003 Repertorio n. 69112 gravante sulla seguente unità negoziale:

- Immobile censito in C.F. di Bellona al **Foglio 4 p.Ila 5125 sub 25**;
- Immobile censito in C.F. di Bellona al **Foglio 4 p.Ila 5125 sub 15**;

A favore -

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/1;



Contro -

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Debitore non datore d'ipoteca -

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Capitale: € 70.000,00;

Ipoteca: € 105.000,00;

Annotazioni: In data 06.09.2023 ai nn. 34149/3340 di rettifica (Rinnovazione)

• **Iscrizione nn. 34149/3340 del 06.09.2023 di Ipoteca in Rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo per notaio Orsi Raffaele del 16.10.2003 Repertorio 69112 gravante sulla seguente unità negoziale:

- Immobile censito in C.F. di Bellona al **Foglio 4 p.Ila 5125 sub 25**;

- Immobile censito in C.F. di Bellona al **Foglio 4 p.Ila 5125 sub 15**;

A favore -

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/1;

Contro -

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/1;

Debitore non datore d'ipoteca -

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Capitale: € 70.000,00;

Ipoteca: € 105.000,00;

Annotazioni: Nota di rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del registro di Caserta il 21.10.2003 al numero generale 34614 e al numero particolare 5559 per ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

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

• **Trascrizione nn. 9766/7686 del 13.03.2025 per Atto Esecutivo o Cautelare – Pignoramento Immobili** derivante da Atto Giudiziario del 26.02.2025 rep. 1696 Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere gravante sulla seguente unità negoziale:

- Immobile censito in C.F. di Bellona al Foglio 4 p.Ila 5125 sub 25;

- Immobile censito in C.F. di Bellona al **Foglio 4 p.Ila 5125 sub 15**;

A favore -

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/1;

Contro -

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/1;

3) **Difformità urbanistico-edilizie.** Vedasi quanto riferito in risposta al quesito n. 6 – costo regolarizzazione sommariamente stimato pari a **€ 8.000,00**;

4) **Difformità Catastali.** Vedasi quanto riferito in risposta al quesito n. 3 – costo regolarizzazione sommariamente stimato pari a **€ 1.000,00**;

ALTRE NOTIZIE AFFERENTI VINCOLI DI VARIA NATURA

A completamento della risposta al presente quesito, dalla documentazione visionata e/o acquisita dallo scrivente esperto stimatore, si evidenzia inoltre che:



- **Non risultano** emessi provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Dai Registri Immobiliari consultati **non risultano** trascritti atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- Sull'immobile staggito **non risultano** essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale;

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.

Dai documenti consultati risulta che l'area sul quale insiste il bene pignorato **non ricade** su suolo 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 presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

Dai documenti consultati **non risulta all'attualità** che l'area sul quale insistono i beni pignorati sia gravata da censo, livello o uso civico. Si specifica che dall'esame della documentazione acquisita è emerso che il terreno oggetto di stima era originariamente gravato da **livello enfiteutico** a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ente ecclesiastico proprietario del dominio diretto. Tale gravame è stato successivamente estinto mediante **affrancazione del canone enfiteutico**, formalizzata con atto notarile di affranco del 23.01.2002. Per una più dettagliata ricostruzione della vicenda dominicale e delle modalità di affrancazione si rinvia a quanto esposto in risposta al quesito sub 5.

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.



Con riferimento al quesito concernente la situazione condominiale del complesso immobiliare denominato "Parco Syria", del quale fanno parte i cespiti oggetto della procedura esecutiva, si rappresenta che, alla data di redazione della presente perizia, non è stato possibile fornire riscontro compiuto in merito ai dati richiesti. A seguito di contatti intercorsi con l'amministratrice condominiale pro tempore, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, di recente nomina, è emerso che il Condominio versa tuttora in una fase di organizzazione e regolarizzazione sotto il profilo amministrativo. In particolare, è stato riferito che, allo stato, non risultano ancora approvati né il regolamento di condominio né le tabelle millesimali, essendo queste ultime ancora in corso di elaborazione da parte del tecnico incaricato. Ne consegue che non risultano attualmente disponibili i dati necessari per la determinazione delle quote millesimali di competenza delle singole unità immobiliari né, conseguentemente, per l'esatta individuazione dei criteri di ripartizione degli oneri condominiali. In riscontro a specifica richiesta formulata dallo scrivente a mezzo posta elettronica (all. 9), l'amministratrice condominiale ha comunicato quanto segue: *"Esimio Architetto, Le rappresento che, ad oggi, il Condominio Parco Syria è in piena fase organizzativa. Lo studio dei millesimi è ancora in atto ad opera dell'Architetto xxxxxxxxxxxxxxxx. Ne consegue che, purtroppo, i dati da Lei richiesti non sono ancora precisabili e disponibili. Resto a disposizione. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx."* Dalle informazioni acquisite emerge, altresì, che, anteriormente alla nomina dell'attuale amministratrice, la gestione delle parti comuni veniva svolta in assenza di una compiuta regolamentazione condominiale e senza l'adozione degli strumenti amministrativi ordinariamente previsti dalla normativa vigente, circostanza che non consente, allo stato degli atti, di ricostruire con sufficiente certezza la ripartizione delle spese condominiali maturate né l'eventuale posizione debitoria riferibile alle singole unità immobiliari.

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

Determinazione della valutazione del bene pignorato.

Scopo della stima è determinare il prezzo minimo per il quale l'immobile staggito può trovare la giusta collocazione sul mercato immobiliare. La determinazione del valore di mercato deve quindi essere orientata alla ricerca del più probabile valore attribuibile ad essa da compratori, venditori o operatori del settore. La scelta del metodo di stima, tra quelli indicati nel quesito, viene effettuata in funzione della disponibilità dei dati reperibili, delle particolari contingenze locali di mercato e delle condizioni che caratterizzano l'immobile oggetto di stima. Non avendo a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a transazioni effettuate di recente per tipologie simili tali da costituire un campione valido, i modelli che si applicheranno saranno quelli del confronto di mercato e di capitalizzazione dei redditi poiché si ritiene che per il caso specifico siano quelli più idonei a fornire risultati attendibili. Pertanto si sono prese a riferimento alcune valutazioni consultando agenzie immobiliari locali o tratte da siti web specializzati del settore e da colleghi tecnici della zona, riferite sempre ad immobili simili, di epoca pressoché coeva ed ubicati in aree prossime all'edificio nonché i valori forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione (zona O.M.I. B5 – Centrale/Centro Storico - 2° semestre 2024) nonché i valori forniti dal Borsino Immobiliare per unità residenziali comparabili della zona ove ricade il bene pignorato. *(all. 8a-8b).*

1) STIMA PER CONFRONTO DI MERCATO

Banca dati dell'O.M.I e determinazione del valore normale

La Banca dati O.M.I., per la zona "B2 – Centro urbano" di Bellona, per immobili a destinazione residenziale - tipologia abitazioni civili - restituisce valori di quotazioni di vendita (calcolate per superficie lorda) variabile da un minimo di 670 €/mq ad un massimo di 1.000 €/mq.



Il valore normale degli immobili per le zone OMI è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

dove:

- Val OMI_{min} e Val OMI_{max}: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita
- K: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Nel nostro caso si ha:

Zona OMI B2

- Val. min= 670 €/mq; Val. max= 1.000 €/mq;

K1 = 0,3 (per 120 < S < 150 mq) K2 = 0,4 (primo piano)

$$K = (0,3 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,37$$

$$\text{Valore normale unitario} = 670 + (1.000 - 670) \times 0,37 = \underline{792,10 \text{ €/mq}}$$

Rilevamento dati da operatori del settore

Ubicazione	Tipologia	Superficie mq	Prezzo €	P. U. €/mq	Fonte
Via A. Diaz	Appartamento al piano terra cinque camere + servizi	168	159.000	946,42	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
Via G. Verga	Appartamento al primo piano quadrilocale + servizi	145	145.000	1.000,00	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
Via A. De Gasperi	Appartamento al primo piano trilocale + servizi	93	105.000	1.129,03	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
Via Perlasca	Appartamento al piano attico trilocale + servizi	110	110.000	1.000,00	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
Via Limongi	Appartamento al primo piano cinque camere + servizi	141	135.000	957,44	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
Via A. Vinciguerra	Appartamento al secondo piano trilocale + servizi	75	79.000	1.053,33	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX .
ZONA O.M.I. C2	Abitazioni civili			792,10	Sito Agenzia delle Entrate
BORSINO IMMOBILIARE	Abitazioni in stabili di fascia media – valore medio			841,00	Sito Borsino Immobiliare
VALORE MEDIO DEI COMPARABILI				964,91 €/mq ⁽²⁾	

(2) I dati statistici tratti dalla pubblicazione periodica del borsino immobiliare (sito www.immobiliare.it) riporta che per il comune di Bellona Nel mese di Maggio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 812 al metro quadro, con un aumento del 13,57% rispetto al mese di Maggio 2025 (715 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Bellona ha raggiunto il suo massimo nel mese di marzo 2026, con un valore di € 846 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato aprile 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 681 al metro quadro.



Correzione del PU mediante l'applicazione dei coefficienti di merito

Il prezzo unitario così determinato va infine perfezionato mediante l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche ed ambientali, secondo la seguente tabella:

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI					
Caratteristica		Coefficiente	Punti di merito		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1	1,00	1,00
	Casa a schiera	1,02		0,00	1,00
	Casa singola	1,04		0,00	1,00
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	1	0,00	1,00
	Da 5 a 10 anni	1,05		0,00	1,00
	Da 10 a 20 anni	1,00		0,00	1,00
	Da 20 a 40 anni	0,90		0,90	0,90
	Più di 40 anni	0,80		0,00	1,00
FINITURE	Storiche	1,10	1	0,00	1,00
	Signorili	1,05		0,00	1,00
	Civili	1,00		1,00	1,00
	Economiche	0,90		0,00	1,00
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	1	0,00	1,00
	Buona	1,03		1,03	1,03
	Normale	1,00		0,00	1,00
	Scadente	0,95		0,00	1,00
ASCENSORE	Presente/Inutile	1,00	1	1,00	1,00
	Assente 1° piano	0,90		0,90	0,90
	Assente 2° piano	0,95		0,00	1,00
	Assente 3° piano	0,88		0,00	1,00
	Assente 4° piano	0,80		0,00	1,00
	Assente 5° piano	0,70		0,00	1,00
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	1	1,00	1,00
	Singolo	0,95		0,00	1,00
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	1	1,05	1,05
	Centrale	1,00		0,00	1,00
	Assente	0,95		0,00	1,00
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04	1	0,00	1,00
	Autonomo totale	1,02		1,02	1,02
	Autonomo parziale	1,01		0,00	1,00
	Assente	1,00		0,00	1,00
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	1	0,00	1,00
	Taparelle/persiane	1,00		1,00	1,00
	Assenti	0,96		0,00	1,00
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	1	0,00	1,00
	Doppi vetri	1,00		1,00	1,00
	Vetro singolo	0,98		0,00	1,00
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1	0,00	1,00
	Cortile	1,02		1,02	1,02
	Giardino	1,04		0,00	1,00
	Parco	1,06		0,00	1,00
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1	0,00	1,00
	Posto auto per UI	1,04		1,04	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	1	0,00	1,00
	Doppia/ordinaria	1,00		0,00	1,00
	Strada pubblica	0,95		0,00	1,00
	Cortile interno	0,90		0,90	0,90
			0,85		

Il prezzo unitario applicabile sarà quindi pari a:

$$P.U. = 964,91 \text{ €/mq} \times 0,85 = \text{€/mq } 820,17$$

Il valore dell'immobile sarà dato dal prodotto del suddetto prezzo unitario per la superficie commerciale precedentemente determinata:

$$\text{Valore stimato: } (\text{€/mq } 820,17 \times \text{mq } 144,14) = \text{€ } 118.220,00 \text{ (arrotondato)}$$

2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (nel nostro caso il valore di mercato) dividendo il reddito netto che il capitale produce per un saggio "r" che viene definito saggio di capitalizzazione.

La formula da applicare è:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$



Dove:

V_m = Valore di mercato

R_n = Reddito netto (reddito lordo – spese)

r = saggio di capitalizzazione

Dalle indagini svolte sul mercato delle locazioni nel Comune di Bellona è emersa una limitata disponibilità di dati comparabili riferiti a immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche, dimensionali e localizzative rispetto a quello oggetto di stima, in ragione della modesta dinamicità del relativo segmento di mercato.

Per la determinazione del reddito locativo ordinario si è pertanto fatto riferimento ai valori unitari di canone espressi in €/m² rilevati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dal portale specializzato "Borsino Immobiliare", ritenuti fonti attendibili e coerenti con le finalità della presente valutazione.

Nell'ambito degli intervalli di valore rilevati, sono stati assunti i valori massimi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ed in particolare dell'epoca di costruzione relativamente recente, del buono stato di manutenzione e conservazione, nonché delle qualità del complesso residenziale di appartenenza, le cui caratteristiche risultano superiori alla media degli immobili presenti nella medesima zona di riferimento.

Fonte	Zona	Tipologia	Valore unitario (€/mq)
ZONA OMI B2	Centrale	Abitazioni civili	3,70
Borsino Imm.re	Centrale	Abitazioni civili	3,36
Valore medio			3,53

Applicando il medesimo parametro per punti di merito:

Valore medio unitario = €/mq 3,53 x 0,85 = €/mq 3,00

Pertanto:

- Canone mensile = 3,00 €/mq x 144,14 mq = €/mensili 432,42

- Rendita annua locativa lorda = €/mese 347,37 x 12 mesi = **€ 5.189,04**

Dovendo analizzare le spese "S" che il proprietario dell'immobile verrebbe a sostenere annualmente, ci si rifà al seguente prospetto:

Categoria di spesa	% di incidenza min.	% di incidenza max
Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,00 %	6,00 %
Spese per servizi e amministrazione	0,50 %	4,00 %
Alee per sfitti e inesigibilità	0,00 %	2,00 %
Spese per assicurazioni	0,00 %	2,50 %
Aliquote di ammortamento	0,00 %	5,00 %
Aliquote per imposte e tasse	24,00 %	30,00 %

Ai fini della determinazione del reddito netto da capitalizzare, dal reddito lordo ordinario sono state detratte le quote relative alle spese e agli oneri gravanti ordinariamente sulla proprietà.



La quantificazione delle singole poste è stata effettuata in conformità ai principi dell'estimo reddituale comunemente accolti dalla dottrina estimativa italiana e dalla prassi professionale, con riferimento agli orientamenti espressi da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dagli standard internazionali di valutazione emanati dall'IVS International Valuation Standards Council, secondo i quali il reddito da capitalizzare deve essere depurato di tutti gli oneri ordinari necessari alla conservazione, gestione e mantenimento della capacità reddituale del bene.

In considerazione della tipologia immobiliare oggetto di stima (appartamento facente parte di un edificio condominiale con annesso box auto pertinenziale), dell'epoca costruttiva, del buono stato di manutenzione e conservazione rilevato in sede di sopralluogo e delle caratteristiche del mercato locale, sono state assunte le seguenti aliquote percentuali:

- spese di manutenzione ordinaria e straordinaria: 9,00%, comprendenti gli interventi necessari a mantenere nel tempo l'efficienza funzionale e lo stato conservativo dell'immobile e delle parti comuni;
- spese di amministrazione e gestione: 2,00%, riferite agli oneri amministrativi e gestionali ordinariamente sostenuti dalla proprietà;
- spese per assicurazione del fabbricato: 0,50%, commisurate alla normale incidenza dei premi assicurativi per immobili residenziali analoghi;
- quota per sfitti e inesigibilità: 1,00%, determinata in misura ordinaria a copertura del rischio di vacanza locativa e di eventuali insolvenze, secondo la prassi estimativa corrente;
- quota di ammortamento e deprezzamento: 1,50%, finalizzata a considerare la perdita di valore economico derivante dall'uso e dal trascorrere del tempo;
- imposte e tasse: 14,00%, rappresentative dell'incidenza media degli oneri fiscali gravanti sulla proprietà immobiliare.

L'incidenza complessiva delle detrazioni risulta pertanto pari al **28,00%** del reddito lordo ordinario, con conseguente determinazione del reddito netto da capitalizzare nella misura del 72,00% del reddito lordo potenziale. Le aliquote adottate risultano coerenti con quelle generalmente utilizzate nelle valutazioni immobiliari di tipo reddituale relative a immobili residenziali ordinari e trovano riscontro nella consolidata prassi estimativa nazionale.

Riassumendo:

Categoria di spesa	% di incidenza valutato
Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	9,00 %
Spese per servizi e amministrazione	2,00 %
Alee per sfitti e inesigibilità	1,00 %
Spese per assicurazioni	0,50 %
Aliquote di ammortamento	1,50 %
Aliquote per imposte e tasse	14,00 %
TOTALE	28,00 %



Spese = 28,00 % di € 5.189,04 = € 1.452,93

Rendita annua locativa netta (R-S) = € (5.189,04 - 1.452,93) = € 3.736,11

Pari ad un canone mensile netto di **€/mese 311,34**

Per quanto concerne il tasso di capitalizzazione, dall'analisi di una costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche (normalmente ricavabili anche da molteplici pubblicazioni) si ha che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili nei seguenti "range":

	min%	max%
Centri di grande dimensione	0,50	4,50
Centri di media dimensione	1,50	5,50
Centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Sulla base delle analisi svolte su altre valutazioni di immobili compresi in centri di limitata dimensioni, eseguite in virtù di vendite forzate, il saggio di capitalizzazione medio rilevato ed applicato è stato del **4,00 %**.

Si ha quindi che il valore per capitalizzazione del cespite staggito è pari a:

Valore stimato ($V_m = R_n / r$) = € 3.736,11 / 0,04 = € 93.403,00 (arrotondato)

3) RICONCILIAZIONE DEI RISULTATI ESTIMATIVI E DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, sono stati applicati due distinti procedimenti estimativi: il procedimento sintetico-comparativo e il procedimento per capitalizzazione del reddito.

Il procedimento sintetico-comparativo, fondato sull'analisi dei prezzi rilevati nel mercato delle compravendite per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame sotto il profilo ubicazionale, tipologico, dimensionale e manutentivo, ha condotto alla determinazione di un valore pari a **€ 118.220,00**.

Il procedimento per capitalizzazione del reddito, sviluppato a partire dal reddito locativo ordinario ritraibile dall'immobile, opportunamente depurato delle spese e degli oneri gravanti sulla proprietà e successivamente capitalizzato mediante idoneo saggio, ha restituito un valore pari a **€ 93.403,00**.

I risultati ottenuti evidenziano uno scostamento di circa il 21%, circostanza che trova giustificazione nelle differenti logiche estimative poste alla base dei due procedimenti. Mentre il metodo comparativo recepisce direttamente le dinamiche del mercato delle compravendite e le preferenze espresse dagli operatori economici, il metodo reddituale riflette la capacità del bene di generare reddito attraverso la locazione.

Le indagini di mercato effettuate hanno evidenziato come, nel contesto territoriale di riferimento, il mercato delle compravendite risulti sufficientemente rappresentativo per la tipologia immobiliare in esame, mentre il mercato delle locazioni sia caratterizzato da una limitata



consistenza e da una ridotta disponibilità di dati comparabili, con conseguente minore affidabilità del valore ottenuto mediante capitalizzazione del reddito.

In conformità ai principi estimativi comunemente accolti dalla dottrina e dalla prassi professionale, nonché agli orientamenti contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e negli standard internazionali di valutazione (IVS), per gli immobili residenziali ordinari il procedimento comparativo costituisce il criterio principale per la determinazione del valore di mercato, mentre il procedimento reddituale assume funzione integrativa e di verifica della congruità del risultato.

Alla luce di tali considerazioni, si ritiene opportuno attribuire una ponderazione pari all'**85%** al valore ottenuto mediante il procedimento sintetico-comparativo e pari al **15%** al valore ottenuto mediante il procedimento per capitalizzazione del reddito, riconoscendo al primo una maggiore capacità di rappresentare le effettive condizioni del mercato di riferimento.

La riconciliazione dei risultati risulta pertanto la seguente:

- Valore ottenuto con il procedimento sintetico-comparativo: € 118.220,00 × 85% = € 100.487,00;
- Valore ottenuto con il procedimento per capitalizzazione del reddito: € 93.403,00 × 15% = € 14.010,45.

Ne deriva un valore ponderato complessivo pari a:

€ 114.497,45

che, tenuto conto dell'approssimazione insita in ogni giudizio estimativo, può essere ragionevolmente arrotondato a:

€ 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)

Tale importo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data della stima, determinato mediante riconciliazione dei risultati ottenuti con i diversi procedimenti estimativi adottati e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del suo stato manutentivo, della sua ubicazione e delle condizioni del mercato immobiliare locale.

Il valore così determinato deve intendersi riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova alla data della valutazione.

Il prezzo da porre a base d'asta sarà quindi dato dal valore sopra determinato decurtato dell'aliquota differenziale che è funzione dei parametri variabili esistenti tra l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (considerata pari al 10%) e dei costi di regolarizzazione per difformità catastali ed urbanistico-edilizie.

LOTTO UNICO	
Valore di stima dei beni pignorati	€ 115.000,00
Detrazione per regolarizzazioni urbanistico-edilizie	€ 8.000,00
Detrazione per regolarizzazioni catastali	€ 1.000,00
Detrazione per aliquota differenziale (10%)	€ 11.500,00
VALORE DI STIMA FINALE DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 94.500,00



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

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

Si tralascia di rispondere al quesito in quanto il pignoramento ha ad oggetto la quota di piena proprietà e non di quota indivisa.

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

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**.

Alla data di acquisto dell'immobile pignorato la debitrice esecutata risultava di stato civile libero, come da certificazione allegata (*all. 7*).

CONCLUSIONI:

Per quanto riportato nella presente relazione, si è fatto riferimento alle informazioni ed alle documentazioni raccolte presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S. Maria C.V., l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellona, l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere nonché di varie agenzie immobiliari e operatori del settore locali. Successivamente, sulla base dei documenti acquisiti si è svolto il lavoro nel proprio studio professionale dove il sottoscritto esperto stimatore ha potuto verificare, selezionare ed elaborare le informazioni raccolte, utili alla elaborazione della perizia di stima.

Nel complesso non sono emerse problematiche tali da impedire il corretto svolgimento dell'incarico affidato.

Si rassegna quindi la presente perizia di stima ad evasione dell'incarico conferito, ringraziando l'ill.mo sig. G.E. per la fiducia accordata e restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

S. Maria C.V. 26.06.2026

L' Esperto Stimatore
dr. arch. Gaetano Capitelli
(firmato digitalmente)



ALLEGATI

- 1) RILIEVO PLANIMETRICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
- 2) RILIEVO FOTOGRAFICO;
- 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - a. Stralcio di mappa catastale del Foglio 4 del comune di Bellona;
 - b. Catasto Fabbricati: visura storica F. 4 p.lla 5125 sub 15;
 - c. Planimetria Catastale della p.lla 5125 sub 15;
 - d. Catasto Fabbricati: visura storica F. 4 p.lla 5125 sub 25;
 - e. Planimetria Catastale della p.lla 5125 sub 25;
 - f. Catasto Terreni: visura storica F. 4 p.lla 5125;
 - g. Sovrapposizione del rilievo stato dei luoghi sulla planimetria catastale sub 15;
 - h. Sovrapposizione del rilievo stato dei luoghi sulla planimetria catastale sub 25;
 - i. Partitari Catastali;
 - j. Catasto Terreni: visura storica F. 4 p.lla 4;
- 4) ISPEZIONI IPOTECARIE:
 - a. Ispezione ipotecaria per soggetto: xxxxxxxxxxxxxxx;
 - b. Ispezione ipotecaria per immobile: Catasto Fabbricati foglio 4 p.lla 5125 sub 15;
 - c. Ispezione ipotecaria per immobile: Catasto Fabbricati foglio 4 p.lla 5125 sub 25;
- 5) TITOLI DI PROVENIENZA:
 - a. Copia atto di compravendita per notaio Raffaele Orsi del 16.10.2003;
 - b. Nota di trascrizione atto di affranco per notaio Raffaele Orsi del 23.01.2002;
- 6) DOCUMENTAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:
 - a. Copia Concessione Edilizia n. 57/2002 del 12.11.2002;
 - b. Grafici di progetto di cui alla C.E. n. 57/2002;
 - c. Sovrapposizione grafica delle difformità edilizie;
 - d. Copia certificato di Agibilità n. 18/2004 del 24.11.2004;
 - e. Certificazione dell'UTC di Bellona sull'assenza di provvedimenti/ordinanze;
- 7) CERTIFICATO DI STATO CIVILE;
- 8) QUOTAZIONI DA BANCHE DATI:
 - a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI;
 - b. Quotazione Borsino Immobiliare per vendita;
 - c. Quotazione Borsino Immobiliare per locazione;
- 9) COMUNICAZIONI SULLA SITUAZIONE CONDOMINIALE;
- 10) COPIA RICEVUTE DI SPEDIZIONE ALLE PARTI DELLA RELAZIONE DI STIMA;

