



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*

**R. G. E. N. 395/2022**

**RELAZIONE DI STIMA**

\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA:

**CREDITORE PROCEDENTE:**  
**RAPPR.TO DALL'AVV.:**



**DEBITORI SIGG.RI:**



\*\*\*

**LOTTO UNICO**

PIENA ED INTERA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO UBICATO IN CESA, ALLA VIA PIO LA TORRE N. 21, PIANO RIALZATO, INTERNO 1; È COMPOSTO DA INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, DISIMPEGNO, TRE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI E AMPIO BALCONE PERIMETRALE; CONFINA A NORD CON CORTILE IN COMUNE, A OVEST CON CORTILE IN COMUNE, A SUD CON CORTILE IN COMUNE E AD EST CON VANO SCALA E INTERNO 2 SALVO ALTRI; SONO RIPORTATI NEL C.F. DEL COMUNE DI CESA AL FOGLIO 3, P.LLA 237, SUB 2. IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI È CORRISPONDENTE ALLA CONSISTENZA CATASTALE, FATTA ECCEZIONE PER UN DIVERSA GEOMETRIA DEL TRAMEZZO TRA CUCINA E SOGGIORNO E LA PORTA DELLA CUCINA SPOSTATA SUL LATO DEL SOGGIORNO OLTRE UNA VERANDA SU LATO OVEST E UNA PROTEZIONE A VETRO LATO SUD, VI È LICENZA EDILIZIA N. 28/82 MARZO 1982.

**PREZZO BASE: Euro 117.000,00 (EURO CENTODICIASSETTEMILA/00)**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
**DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE**

ESPERTO STIMATORE  
**ARCH. MAURIZIO NOVIELLO**



**INDICE**

1.	PREMESSA.....	3
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA .....	3
3.	RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI.....	3
4.	CONCLUSIONI .....	23
5.	ALLEGATI: .....	25
	– DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
	– ESTRATTI DI MAPPA CATASTALI CON LE RELATIVE PARTICELLE, VISURE CATASTALI AGGIORNATE E STORICHE	
	– ATTESTATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA/ATTESTATO UFFICIO PATRIMONIO	
	– CERTIFICAZIONE DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA	
	– ATTO DI COMPRAVENDITA DEI BENI	
	– CERTIFICAZIONE IPOTECARIA	
	– CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	
	– RILIEVO DELL'IMMOBILE	
	– VERBALE DELLE OPERAZIONI DI STIMA	

\*\*\*

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli [REDACTED] di Caserta al n. [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli Nord, veniva nominato "ESPERTO STIMATORE" dal G.E., dott.ssa **MARGHERITA LOJODICE**, nel procedimento in epigrafe citato.

Nella predetta qualità, pertanto, si prega di rassegnare la presente relazione di stima, in ordine ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. G.E. in occasione della nomina dell'esperto, avvenuta in data **30.10.2023**.

Il sottoscritto, dopo una serie di indagini svolte presso gli uffici dell'"Agenzia del Territorio" della provincia di Caserta, presso il municipio e le agenzie immobiliari di Cesa (CE), presso l'archivio Notarile di S. Maria C. V. ed infine sui luoghi, ha redatto la presente relazione che si articola come segue.

\*\*\*

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA

Al fine di espletare il mandato ricevuto, veniva fissato l'appuntamento sui luoghi per il giorno 23.11.2023, alle ore 09.30, previo avviso alle parti.

Il sottoscritto, alla predetta data, giungeva sui luoghi oggetto di stima, ove rilevava la presenza degli esecutati coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

Si cominciavano le operazioni per verificare la corrispondenza tra la planimetria catastale in possesso e lo stato dei luoghi realizzato e, dopo accurata verifica, si constatava la non **corrispondenza** dei luoghi abitativi, fatta eccezione per un diversa geometria del tramezzo tra cucina e soggiorno e la porta della cucina spostata sul lato del soggiorno oltre una veranda su lato ovest e una protezione a vetro lato sud (cfr. all.to 1 all.to 8).

Veniva eseguito il rilievo fotografico (cfr. all. 1) e metrico dei beni interessati (cfr. all.to 8).

Le operazioni di controllo e verifica dei luoghi si concludevano alle ore 11.00.

\*\*\*

## 3. RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

"Il Giudice incarica l'esperto, di provvedere a:

### Risposta al quesito "1"

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'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 oggetto della procedura consiste nell'unità immobiliare, composta da appartamento di sei vani catastali, confinante nell'insieme a nord/sud/ovest con cortile in comune, ad est con vano scala e int. 2, tutte dello stesso foglio, salvo altri, censito nel C.F. del Comune di Cesa con i seguenti dati:

Foglio 3, part. 237, sub 2, P.T., cat. A/2, cl. 3, vani 6, R.C. €. 449,32.

### **Diritto reale**

Piena proprietà dei beni. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata nonché datrice di ipoteca sig.ra [REDACTED] in regime di comunione

dei beni, in forza dell'atto di donazione a rogito del notaio in Aversa [REDACTED] trascritto in suo favore.

### ***Beni pignorati***

I beni sono stati indicati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi:

"immobile sito in Cesa (CE) alla via [REDACTED] ([REDACTED]), e precisamente: appartamento al piano rialzato, n. int. 1, con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale sul pianerottolo, composto di cinque vani ed accessori; confinante con cortile in comune, vano scala ed interno 2; riportato nel Catasto di Caserta al Comune censuario di Cesa, al fol. 3, mappa 237 sub 2, via Pio La Torre.

### ***Difformità catastali***

Non vi sono difformità tra la situazione di fatto rispetto alle planimetrie catastali fatta eccezione per un diversa geometria del tramezzo tra cucina e soggiorno e la porta della cucina spostata sul lato del soggiorno oltre una veranda su lato ovest e una protezione a vetro lato sud

### ***Individuazione dell'immobile***

Dalla sovrapposizione tra le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e le "ortofoto" satellitari reperite dal web, si è riscontrata l'esatta corrispondenza della sagoma del fabbricato.

### ***Espropriazione per pubblica utilità***

I beni non sono interessati da espropri per pubblica utilità.

### ***Formazione dei lotti***

L'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto della procedura, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche, ritiene che i descritti cespiti possano formare un unico lotto di vendita, **oggetto della presente relazione**, costituito dalla piena proprietà di appartamento, ubicato nel Comune di Cesa, facenti parte di un fabbricato con accesso da Via [REDACTED] composto da:

- a) Appartamento al piano rialzato, int. n. 4, con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale sul pianerottolo, composto di cinque vani ed accessori; confinante nell'insieme a nord con cortile in comune, a ovest con cortile in comune, a sud con cortile in comune e ad est con vano scala e interno 2, tutte dello stesso foglio, salvo altri.

\*\*\*

### **Risposta al quesito "2"**

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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio 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.

### **Identificazione**

I beni oggetto della procedura sono ubicati nel Comune di Cesa (CE) con accesso da Via [REDACTED] e consiste in:

- appartamento al piano rialzato;

### **Dotazioni condominiali**

Sono compresi i proporzionali diritti, delle singole unità immobiliari, sulle parti condominiali quali: vialetto interno, scala e area esterna.

### **Caratteristiche della zona.**

Il tessuto urbanistico in cui è inserito l'immobile comprende aree urbanizzate, costituite da fabbricati edilizi di recente formazione e lottizzazioni di completamento delle relative aree contigue.

L'edificio in oggetto rispecchia perfettamente gli aspetti morfologici e culturali della area urbana e ne costituisce un integrante elemento con una sua precisa identità.

Il tessuto urbanistico in cui è inserito l'immobile comprende aree urbanizzate ed è costituito da fabbricati edilizi, nati prevalentemente dallo sviluppo edilizio degli anni '80.

L'edificio in oggetto rappresenta proprio il tipico fabbricato con linee moderne e culturali diverse dell'area urbana del centro abitato e ne costituisce un notevole elemento di identità.

L'immobile oggetto della relazione di stima sono ubicati a ridosso della Zona centrale del comune di Cesa e, pertanto, godono di una buona esposizione verso le vie di collegamento principali.

### **Descrizione dei beni.**

I beni fanno parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. L'accesso al piano rialzato avviene direttamente da Via Pio La Torre dal portoncino di accesso pedonale. È presente un cancello carrabile automatico il quale attraverso una rampa, immette direttamente al piano seminterrato.

All'appartamento interessato, al piano rialzato, si accede tramite 4 alzate del vano scala, posto a sinistra.

**PIANO RIALZATO - appartamento.** L'unità immobiliare è completa in ogni sua parte, si presenta in **buono** stato di manutenzione e si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, e balconi su lato sud-ovest e lato nord, è ricavata dal balcone lato ovest una verandina in alluminio e vetri ad uso ripostiglio. Le rifiniture sono di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate, con pitture di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno colore naturale con vetro singolo ed oscuramenti alla romana di colore scuro. Le porte interne sono in legno tamburato di colore noce inserti di vetro colorato, le pavimentazioni sono in cotto smaltata, di dimensioni 30x30 per tutto l'appartamento". I bagni presentano rivestimento delle pareti in maiolica smaltata con decoro lungo tutto il perimetro. Il riscaldamento è autonomo con una caldaia murale a metano posta sul balcone lato sud. Da una verifica sommaria si è accertato che gli impianti - idrico, elettrico e riscaldamento - non presentano anomalie di rilievo, pertanto, si ritiene che essi siano almeno funzionali. L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica, i cui costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa **Euro 400,00**. Nel complesso il compendio immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione.

**Analisi metrica delle superfici utili (lorde e nette calpestabili).**

Prospetto di calcolo della superficie commerciale (S.C.)  
Modalità di calcolo riferimento Norma UNI 10750.

- ✓ **PIANO RIALZATO. Appartamento**  
 (altezza interna mt. 3.00)

<b>TABELLA CALCOLO DELLE SUPERFICI</b>					
<b>Unità immobiliare al piano rialzato</b>					
DESTINAZIONE AMBIENTI	SUPERFICIE NETTA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE LORDA m <sup>2</sup>	COEFF.TI	CONDIZIONI	SUP.COMM.LE (LORDA) m <sup>2</sup>
Ingresso	11,09	10,88	1.00	Discrete	11,09
Pranzo	22,61	25,75	1.00	Discrete	25,75
Disimpegno	4,00	4,42	1.00	Discrete	4,42
Cucina	13,96	16,47	1.00	Discrete	16,47
Camera 1	13,52	15,65	1.00	Discrete	15,65
Camera 2	14,29	18,15	1.00	Discrete	18,15
Camera 3	17,73	20,11	1.00	Discrete	20,11
Bagno 1	5,68	7,26	1.00	Discrete	7,26
Bagno 2	4,35	5,06	1.00	Discrete	5,06
<b>Totale area residenziale</b>	<b>106,08</b>	<b>123,96</b>	<b>1.00</b>		<b>123,96</b>
Balcone 1 lato sud-ovest <sup>(*)</sup>	23,40	25,51	0.25 <sup>(*)</sup>	Discrete	6,37
Balcone 2 lato nord <sup>(*)</sup>	4,00	4,43	0.25 <sup>(*)</sup>	Discrete	1,10
Veranda (RIP) lato ovest	5,12	5,75	1.00	Discrete	5,75

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**

**mq. 137,18**

(\*) applicabile fino a 25 m<sup>2</sup>, l'eccedenza va calcolata al 10%

\*\*\*

**Risposta al quesito "3"**

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- 1) deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

**Identificazione catastale**

I beni sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta con i seguenti identificativi:

Comune di Cesa – sezione fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	237	2	A/2	3	6 vani	Totale: 137 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 128 m <sup>2</sup>	Euro 449,32
<b>Indirizzo:</b>		VIA TURIELLO piano: T - interno: 1;					
<b>Ditta Catastale:</b>		Proprietà per 1000/1000				- C.F.: [REDACTED]	

**Storia catastale**

L'Appartamento al piano rialzato, sub 2, è stato interessato solo da variazioni di ufficio in merito alla "Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/12/1986, prot. n. 99650A";



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/1986 Pratica n. 34757 in atti dal 13/02/2002  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9965/A.1/1986);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/1999 in atti dal 20/12/1999 (n. Z00018.1/1999).

Nei titoli abilitativi l'unità immobiliare è stata autorizzata con destinazione d'uso "residenziale" pertanto catastalmente è stata considerata una unità immobiliare di categoria A/2. Ai fini della valutazione estimativa sarà considerata come superficie residenziale.

#### ***Rispondenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento***

Vi è rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

#### ***Variazioni catastali***

Non risultano apportate variazioni dei dati catastali su richieste dell'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

#### ***Conformità catastale***

Non vi è totale conformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti in quanto il tramezzo che divide la cucina con l'ingresso non corrisponde alla reale sagoma rilevata; la configurazione geometrica dei balconi non corrisponde esattamente a quanto rilevato; sul balcone lato ovest, per una porzione, risulta una veranda in alluminio e vetro ad uso ripostiglio. Trattasi di lievi difformità sanabili attraverso CILA in sanatoria fatta eccezione per la veranda che deve essere interamente rimossa.

\*\*\*

#### **Risposta al quesito "4"**

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

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

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

**LOTTO n. 2:** ecc.

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

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

#### ***Schema sintetico-descrittivo del lotto.***

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Cesa, alla Via Pio La

Torre 21, piano rialzato, interno 1; è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e balcone lato sud-ovest e lato nord; confina a nord-ovest e sud con cortile in comune, ad est con vano scala e appartamento interno 2, salvo altri; sono riportati nel **C.F. del Comune di Cesa** al **foglio 3**, p.lla 237, sub 2; il descritto stato dei luoghi non è proprio corrispondente alla consistenza catastale, fatta eccezione per il tramezzo che divide la cucina con l'ingresso, la configurazione geometrica dei balconi e la presenza di una veranda su di una porzione del balcone lato ovest.

Vi è Concessione Edilizia n. 28/82 del 20 Marzo 1982 cui è conforme lo stato dei luoghi fatta eccezione per il tramezzo che divide la cucina con l'ingresso, la configurazione geometrica dei balconi e la presenza di una veranda su di una porzione del balcone lato ovest.

**PREZZO BASE: EURO 117.000,00 (EURO CENTODICIASSETTEMILA/00)**

\*\*\*

### **Risposta al quesito"5"**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *attomortis 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.

### **RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

All'esecutata [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'immobile è pervenuto per atto di donazione del 19/03/1988, notaio COPPOLA Mattia, rep. 61016, trascritto il 27/02/1988, ai nn. 4782/4060 presso la Conservatoria Caserta-S. Maria C.V.

\*\*\*

#### **Risposta al quesito "6"**

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od

anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Dal certificato Urbanistico rilasciato dal Comune di Cesa si rilevava:

che il suolo dove insiste l'immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 3, particella n. 237, sub 2, è assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

“. . . Che l'area in cui insiste l'immobile non ricade in area demaniale e che il suolo non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune e che non è gravata da vincoli, usi civici, censo e livellario;

- Che l'immobile di cui non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 L. 1089/1939 e succ. mod., e

non costituiscono beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs 42/2004, anche ai fini della eventuale instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 6 ss. e 173;

- Che la particella su cui insiste l'immobile - 237 - ricade in zona omogenea "B2 – Residenziale di completamento parzialmente edificata", secondo il vigente strumento urbanistico approvato con delibera di C.C. n.60 del 30/09/2021 pubblicato sul Bure Regione Campania n.105 del 02/11/2021;

- Che la documentazione presente negli archivi dell'ufficio è la stessa visionata in data 05.12.2023; - Che non è stato rinvenuto certificato di agibilità ...”

Si riscontrano difformità volumetriche tra lo stato reale dei luoghi e i grafici a corredo del menzionato titolo abilitativo, in quanto si è rilevata la presenza di una veranda su balcone lato ovest per una dimensione pari mq 5,75.

Si evidenzia una lieve difformità di pareti interne tra la cucina, ingresso e soggiorno.

Per l'adeguamento delle riportate difformità, i costi di ripristino dei luoghi consisteranno nello smontaggio della veranda esistente e redigere una CILA "in sanatoria" senza opere e riformulare il nuovo DOCFA per l' "Agenzia delle Entrate" per un **costo totale di circa € 5.000,00.**

\*\*\*

#### **Risposta al quesito "7"**

##### **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 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.).

##### ***Descrizione dello stato di possesso.***

Come emergeva dal sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, risultava nella esclusiva disponibilità della debitrice esecutata.

\*\*\*

#### **Risposta al quesito "8"**

##### **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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- 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:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa. Il fabbricato non è dotato di amministratore e regolamento condominiale. Non vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- a. Domande giudiziali: No
- b. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO.
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO
- d. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- e. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie: Si
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: Si

**ISCRIZIONE IPOTECA NN. 20628/3095 del 03/06/2011**

Nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 31/05/2011 di cui al rogito del Notaio FIORDILISO Gennaro di Aversa, rep. 95431. A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale n.09339391006, Contro [REDACTED]

Capitale Euro 110.000,00 ipoteca euro 220.000,00 durata 25 anni.

#### TRASCRIZIONE N. 44911/35509 del 29/11/2022

Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Napoli Nord sede di Aversa, trascritto in data 29/11/2022, rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Roma, codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a Cesa (CE) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] sui beni oggetto di interesse.

3) Difformità urbanistico-edilizie. SI

Si riscontrano difformità volumetriche in quanto si è rilevata la presenza di una veranda su balcone lato ovest per una dimensione pari mq 5,75.

Si evidenzia una lieve difformità di pareti interne tra la cucina, ingresso e soggiorno.

4) Difformità Catastali. SI

Si riscontrano lievi difformità catastali tra lo stato reale dei luoghi e i grafici a corredo del menzionato titolo abilitativo, quali difformità in merito al tramezzo tra cucina, ingresso e soggiorno e geometria del balcone perimetrale lato sud-ovest.

Per l'adeguamento delle riportate difformità, i costi di ripristino dei luoghi consisteranno nello smontaggio della veranda esistente e redigere una CILA "in sanatoria" senza opere e riformulare il nuovo DOCFA per l'"Agenzia delle Entrate" per un **costo totale di circa ad €. 5.000,00.**

**Le spese da sostenere per sanare le difformità rilevate sono pari ad €. 5.000,00.**

\*\*\*

#### **Risposta al quesito "9"**

**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.

Dalle verifiche effettuate non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale, né che vi sia provvedimento di declassamento o che sia in corso la pratica per lo stesso (cfr. all.to 3).

\*\*\*

#### **Risposta al quesito "10"**

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

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

L'esecutata, per quanto esposto nel corso della presente relazione, vanta il pieno diritto di *proprietà* sul bene pignorato.

Il compendio non è gravato da alcun peso in riferimento agli istituti richiesti, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesa (cfr. all.to 3).

\*\*\*

#### **Risposta al quesito "11"**

**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.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato con scala unica di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, con numero inferiore di unità abitative per godere di una gestione condominiale.

Come dichiarato dall'esecutata non vi sono spese relative a gestione condominiale.

\*\*\*

#### **Risposta al quesito "12"**

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni**



pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

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

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

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

### ***Criteria di stima***

La metodologia estimativa è un insieme di tecniche, norme e procedure che portano a formulare il valore di un bene in termini monetari, secondo i principi logici e metodologici della disciplina dell'estimo. La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio. Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle best practices internazionali e, in particolare, degli International Valuation Standards (IVS) che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato, Income Capitalization Approach o metodo finanziario e Cost Approach o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). Il metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o Income Capitalization Approach comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o Cost Approach mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione

dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Per il caso in esame si è scelto di confrontare i risultati ottenuti sia con il metodo il Market Comparison Approach (MCA) che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo, sia con metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (Income Capitalization Approach) e la media tra i due determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

### ***IL METODO IL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)***

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Nell'applicazione del metodo MCA utilizzato si è fatto riferimento alle analisi delle quotazioni di mercato, a indagini effettuate in sito, sia presso agenzie immobiliari che tecnici locali, confrontati con le banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto), Borsino immobiliare.it - Quotazioni immobiliari nazionali -, Agenzia Immobiliare "██████████" in Via ██████████, Cesa, giungendo a valori parametrici di riferimento per immobili aventi caratteristiche generali simili a quello in esame.

Alla luce delle considerazioni esposte, utilizzando la superficie commerciale quale unità di riferimento metrico, si hanno i seguenti valori minimi di riferimento:

### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA**

#### **Acquisizione dati**

<b>Fonte</b>	<b>Valore Min €/m<sup>2</sup></b>	<b>Valore Max €/m<sup>2</sup></b>	<b>Valore Unitario €/m<sup>2</sup></b>
OMI	850	1.250	1.050
BORS. IMM.	870	1.000	935
AG. IMM.	1.000	1.200	1.100
<b>Media aritmetica</b>			<b>1.028</b>

Media aritmetica arrotondata euro/mq 1.030,00.

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di

parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di circa **€/mq 1.030,00** come sopra evidenziato.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

**Stima punti di merito**

<b>UBICAZIONE</b>	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	<b>1,20</b>
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
<b>AMBIENTALI</b>	
Ottime	1,00
Medie	<b>0,95</b>
Scadenti	0,90
<b>TECNICO - FUNZIONALI</b>	
Ottime	1,20
Buone	<b>1,00</b>
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
<b>TIPOLOGICHE</b>	
Villa Unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici...	2,00
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato di tipo rurale	0,70
Tipologia di riferimento	<b>1,00</b>
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	
Normale	<b>1,00</b>
Mediocre	0,90
Degradato	0,75
<b>ETÀ DI COSTRUZIONE</b>	
Ristrutturazione Totale	1,00
Minore di 6 anni	1,00
Da 6 a 20 anni	0,90
Da 21 a 35 anni	0,85
Da 36 a 50	<b>0,80</b>
Oltre 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	
Muratura	1,00
Calcestruzzo armato	<b>1,10</b>
Misto muratura - Calcestruzzo armato	1,05
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	
Presenti	1,20

Non presenti	<b>1,00</b>
<b>POSIZIONE</b>	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	<b>0,95</b>
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	
In possesso al debitore	<b>1,00</b>
Locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
Locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

<b>CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE</b>		
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>VALUTAZIONE</b>	<b>COEFF.TI</b>
Ubicazione	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	<b>1,20</b>
Ambientali	Medie	<b>0,95</b>
Tecnico - Funzionali	Buone	<b>1,00</b>
Tipologiche	Tipologia di riferimento	<b>1,00</b>
Manutenzione e conservazione	Normale	<b>1,00</b>
Età di costruzione	Da 36 a 50	<b>0,80</b>
Tipologia strutturale	Calcestruzzo armato	<b>1,10</b>
Servizi non ordinari	Non presenti	<b>1,00</b>
Posizione	Piano terra e rialzato	<b>0,95</b>
Stato di occupazione	In possesso al debitore	<b>1,00</b>
<b>VALORE CORRETTIVO RISULTANTE</b>		<b>1,00</b>

Quindi:

$$V_m/mq = \text{€ } 1.030 \times 1.00 = \text{€}/mq. 1.030,00$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$$V_m = \text{€}/mq 1.030 \times mq. 137,18 \text{ (superficie commerciale)} = \pm \text{€. } 141.295,00$$

CALCOLO CON IL PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima.

Esso si articola in tre fasi principali:

- Determinazione dei redditi da capitalizzare;
- Determinazione del tasso di capitalizzazione;
- Operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

**$R_{lt}$  reddito lordo totale:** pari al canone annuo di affitto stimato di circa €/m. 350,00 (circa € 2.5/m. x mq.137,18) anche in considerazione dello stato di conservazione.

canone mensile € 350,00 x 12 mesi (rate anticipate, calcolando l'interesse) = € 4.200,00

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 35% del reddito lordo, per cui:

$$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)^* = * \text{circa } 35\%$$

Sommano:

$$B_f = R_{lt} \times 0,65 = € 4.200,00 \times 0,65 = \mathbf{€ 2.730,00}$$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della destinazione abitativa del cespite, può essere quantificato in 2,1 %.

$$r = 2,1 \%$$

Valore di capitalizzazione del reddito

$$V_0 = B_f / r = € 2.730,00 / 2,1\% = \mathbf{€ 130.000,00}$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Indiretta è di **€ 130.000,00**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

a) *valore di mercato per comparazione dei beni* = **€ 141.295,00**

b) *valore per capitalizzazione di reddito* = **€ 130.000,00**

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come **valore commerciale del bene** è quindi di:

$$\mathbf{Valore di mercato del bene = (€ 141.295,00 + € 130.000,00) / 2 = € 135.647,00.}$$

A tale valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, redazione dell'APE (come indicato dal G.E.)

Per cui:

Regolarizzazione catastale	€.	400,00
Redazione A.P.E.	€.	400,00

Regolarizzazione urbanistica	€.	4.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>5.000,00</b>

**Riduzioni**

Va inoltre applicato una ulteriore decurtazione pari al **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti non emersi neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.).

Valore a base d'asta =

$$(\mathbf{€.135.647,00} - \mathbf{€. 5.000,00}) \times \mathbf{0,90} = \mathbf{€. +117.582,30.}$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base, arrotondato per difetto, da fissare per la vendita del **LOTTO è di € 117.000,00.**

\*\*\*

<b>Risposta al quesito "13"</b>
---------------------------------

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

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

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

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

Si ribadisce che gli esecutati sono titolari della piena proprietà dei beni pignorati.

\*\*\*

<b>Risposta al quesito "14"</b>
---------------------------------

**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**.

L'esperto richiedeva a mezzo PEC presso il comune di Cesa (CE) e, precisamente, presso l'ufficio dello stato civile e presso l'ufficio servizi demografici i relativi certificati dell'esecutata (estratto di matrimonio, stato civile e residenza storici). Dall'estratto di matrimonio dei coniugi XXXXXXXXXX risultava tra le annotazioni che il regime patrimoniale prescelto alla data delle nozze (21.10.2006) era quello della comunione dei beni (cfr.all.to n. 7).

Inoltre l'esperto ha provveduto a richiedere il certificato di residenza storico della debitrice rilevando che all'attualità risiede nel comune di Cesa (CE) in Via Pio La Torre n. 21, piano rialzato, interno 1 (cfr.all.to n. 7).

\*\*\*

**4. RIEPILOGO E CONCLUSIONI FINALI**

Al fine di consentire una più agile lettura delle risultanze emerse nel corso dell'espletamento del presente incarico, il sottoscritto ritiene opportuno riepilogare, qui di seguito, i valori di stima valutati secondo le esigenze riscontrate.

**Riepilogo dei valori stimati dei beni**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- a) *valore di mercato per comparazione dei beni* = €. **141.295,00**  
 b) *valore per capitalizzazione di reddito* = €. **130.000,00**

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come **valore commerciale del bene** è quindi di:

**Valore di mercato del bene** =  $(\text{€}.\text{141.295,00} + \text{€}.\text{130.000,00})/2 = \text{€}.\text{135.647,00}$ .

A tale valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, redazione dell'APE (come indicato dal G.E.)

Per cui:

Regolarizzazione catastale	€.	400,00
Redazione A.P.E.	€.	400,00
Regolarizzazione urbanistica	€.	4.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>5.000,00</b>

***Riduzioni***

Va inoltre applicato una ulteriore decurtazione pari al **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti non emersi neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.).

Valore a base d'asta =

**$(\text{€}.\text{135.647,00} - \text{€}.\text{5.000,00}) \times 0,90 = \text{€}.\text{+117.582,30}$** .

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base, arrotondato per difetto, da fissare per la vendita del **LOTTO è di € 117.000,00.**

\*\*\*

Il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima, allegando la documentazione richiesta, nonché quella che si è resa necessaria produrre al fine di fornire una maggiore chiarezza e dichiara la più totale disponibilità a chiarimenti in merito a quanto esposto.

Tutta la documentazione prodotta è allegata alla relazione di stima originale.

Con osservanza.

Villa Literno (CE), 05.03.2024

L'ESPERTO STIMATORE  
Dott. arch. Maurizio NOVIELLO

\*\*\*



**SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE, I SEGUENTI ALLEGATI:**

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. ESTRATTI DI MAPPA CATASTALI CON LE RELATIVE PARTICELLE, VISURE CATASTALI AGGIORNATE E STORICHE
3. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
4. ATTESTATO UFFICIO PATRIMONIO (BENI DEMANIALI)
5. CERTIFICAZIONE DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA
6. ATTO DI COMPRAVENDITA DEI BENI
7. CERTIFICAZIONE IPOTECARIA
8. RILIEVI GRAFICI
9. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA
10. VERBALE DELLE OPERAZIONI DI STIMA