

---

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Esecuzione Immobiliare

promossa da:

XXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura n. 45/2019 R.G.E.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode Giudiziario Avv. Alessandro Barone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE

C.T. - f. 25, p.lla 1176

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**f**abio  
**BUZZO**  
a**rchitetto**

81100 CASERTA, Via Avellino 17  
cell. 338 7133212  
arch.fabiobuzzo@gmail.com  
fabio.buzzo@archiworldpec.it  
p.i. 03287000545  
c.f. BZZ FBA 77L22 B963T

## INDICE

Premessa - Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	pag.	3
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato		
▪ Quesito n. 1.....	pag.	3
▪ Quesito n. 2.....	pag.	5
▪ Quesito n. 3.....	pag.	8
▪ Quesito n. 4.....	pag.	9
▪ Quesito n. 5.....	pag.	9
▪ Quesito n. 6.....	pag.	11
▪ Quesito n. 7.....	pag.	13
▪ Quesito n. 8.....	pag.	13
▪ Quesito n. 9.....	pag.	14
▪ Quesito n. 10.....	pag.	15
▪ Quesito n. 11.....	pag.	15
▪ Quesito n. 12.....	pag.	15
▪ Quesito n. 13.....	pag.	17
▪ Quesito n. 14.....	pag.	17
Conclusioni.....	pag.	18

## ALLEGATI:

1. documentazione fotografica (n. 37 foto);
2. estratto di mappa catastale del foglio 27 del Comune di Mondragone (CE);
3. sovrapposizione dell'estratto di mappa alla foto aerea ed individuazione del lotto oggetto di pignoramento;
4. visura storica Catasto Terreni;
5. elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile;
6. n. 1 nota d'iscrizione, nn. 14954/1582 del 27.5.2015 – Ipoteca in rinnovazione;
7. n. 1 nota di trascrizione del Certificato di Denuncia di Successione, nn. 10439/4827 del 12.2.2007;
8. copia dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Vittorio Ronza del 21.10.1977, rep. n. 21106/124400;
9. certificato di destinazione urbanistica;
10. certificato usi civici;
11. certificati di residenza storico dei debitori esegutati;
12. estratto per riassunto dai registri degli atti matrimonio dei debitori esegutati;
13. attestazione di invio della perizia alle parti.

## RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Emiliano Vassallo dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)  
Procedimento esecutivo n. 416/18 R.G.E.

promosso da  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX



**LOTTO UNICO** (C.T. - f. 25, p.IIa 1176)

### PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione agli atti ed aver depositato il controllo documentale, in accordo col Custode Giudiziario, Avv. Alessandro Barone, in data 15 aprile 2019 ha eseguito l'accesso presso gli immobili pignorati consistenti in un immobile urbano e un terreno siti in Mondragone (CE) rispettivamente in Via R. Viviani e Via T.M. Fusco.

Il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, del Comune di Mondragone, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere e dell'ufficio Usi civici della Regione Campania, per l'espletamento dell'incarico. Dallo studio della documentazione acquisita il sottoscritto ha rilevato che l'immobile urbano è stato edificato su suolo gravato da usi civici ed ha, pertanto, tempestivamente effettuato comunicazione al G.E. In data 30.5.2019 il Giudice disponeva la prosecuzione delle operazioni di stima con riferimento al solo bene non gravato da uso civico. La presente relazione è quindi relativa al terreno ubicato in Mondragone (CE), Via T.M. Fusco.

### RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

#### **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.IIa 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);



Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode: Avv. Alessandro Barone  
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

- 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 sospende 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 catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'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 diritto reale del bene pignorato** è la piena ed intera proprietà del bene oggetto di pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati (ciascuno per la sua quota) a seguito di successione del XXXXXXXXX, deceduto in data XXXXXX ed in forza di accettazione di eredità mediante atto del Notaio Francesco Paolo Pelosi del 23.7.1996, rep. n. 22383, trascritto alla C.RR.II. di Caserta il 25.1.1997 ai nn. 2437/2080.

**Il bene pignorato** (come da atto di pignoramento) si identifica al Catasto Terreni del Comune di Mondragone al f. 25, p.la 1176.

Non si rilevano **"difformità formali"** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Non si riscontrano **"difformità sostanziali"**.



SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ALLA FOTO AEREA E INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene pignorato non è interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Trattandosi di un unico bene corrispettivo ad un terreno libero da volumi, si procede alla formazione del seguente lotto unico:

LOTTO UNICO così composto:

- unità immobiliare identificata al catasto terreni del Comune di Mondragone al f. 25, p.IIa 1176.

#### Confini

L'immobile in oggetto confina a nord-est con i terreni identificati al f. 25, p.IIe 1305, 1306, 5774 e l'immobile urbano identificato al f. 25, p.IIa 1304; a nord-ovest con i terreni identificati al f. 25, p.IIe 5005 e 5006; a sud-ovest con i terreni identificati al f. 25, p.IIe 775 e 776; a sud-est, con Via T.M. Fusco. *cf. All. 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode: Avv. Alessandro Barone  
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

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.

### LOTTO UNICO

Il lotto unico in oggetto è costituito da un terreno sito nel Comune di Mondragone (CE) con accesso da Via T.M. Fusco. Il terreno, recintato con rete metallica e pali in legno, è di forma trapezoidale, è pressoché pianeggiante, è libero da manufatti e si presenta incolto. La sua superficie catastale è pari a 30,00 are.



Il terreno oggetto di pignoramento da Via T.M. Fusco



La strada di accesso - Via T.M. Fusco



Il terreno oggetto di pignoramento

**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 subaltrni), 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.

**Unità immobiliare in Mondragone (CE), Via T.M. Fusco, identificata come segue:**

- **catasto terreni** del Comune di Mondragone (CE), foglio 25 – particella 1176 – Qualità Vigneto, classe 1, Superficie 30,00 are, reddito dominicale € 77,47, reddito agrario € 27,11;

in ditta catastale per la quota di 1/2 a XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX X XXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di 1/2 a XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

cfr. All. 4

Si precisa che la ditta catastale è errata in quanto a seguito della denuncia di successione in morte di XXXXXXXXXXXXX, apertasi in data XXXXXXXX, la quota di proprietà al medesimo spettante, pari a 9/18, veniva devoluta a favore del coniuge XXXXXXXX in ragione della quota indivisa di 3/18 e in favore dei figli XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX in ragione della quota indivisa di 2/18 ciascuno. Pertanto il terreno in oggetto risulta essere oggi di proprietà della Sig.ra XXX XXXX per la quota di 12/18 e dei figli XXXXXXXX, XXXXX ed XXXXX per la quota di 2/18 ciascuno.

## **STORIA CATASTALE DEI BENI**

### **CATASTO TERRENI, Foglio 25 – p.lla 1176**

**14.5.1979** Ditta **XXXX XXXX** nato a XXXXX XXX X XXX il XXXXXXXX e **XXXX XXXX**, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, proprietà per 1/2 ciascuno. Nota di volt. N. 84 da Baratta Quintino ecc. C.Vendita: Istrumento 21.10.1911 di Vittorio Ronza, notaio in Mondragone, reg.to a Sessa A. il 10.11.1977 al n. 2108



L'immobile, dalla voltura sopra citata (relativa all'atto di compravendita del 21.1.1977) ad oggi, non ha subito variazioni catastali.

La particella in oggetto (foglio 25, p.lla 1176) deriva dal terreno identificato al foglio 25, p.lla 20 all'impianto del catasto.

Si riporta in allegato l'estratto catastale storico fino all'impianto del catasto. *cf. All. 4*

Sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali.

Alla data del 30.4.2019, non risultano variazioni catastali intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Come precedentemente accennato non vi è corrispondenza tra la ditta catastale e la proprietà dell'immobile. Tale circostanza comporta l'esigenza di effettuare una voltura catastale con un costo pari ad € 250,00 comprensivo di tributi catastali.

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

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

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

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

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

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di un terreno ubicato in Mondragone (CE) alla Via T.M. Fusco; confina con i terreni identificati al f. 25, p.lle 775 e 776 a sud-ovest, con Via T.M. Fusco a sud-est, con i terreni identificati al f. 25, p.lle 5005 e 5006 a nord-ovest, con i terreni identificati al f. 25, p.lle 1305, 1306, 5774 e l'immobile urbano identificato al f. 25, p.lla 1304 a nord-est; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona C4 Area a prevalente uso residenziale temporaneo, con produttivo, disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. vigenti.

**PREZZO BASE** euro **100.000,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto 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.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.

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data **6.3.2019**. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

**27.1.1996** L'immobile veniva trasferito ai Sig.ri XXXXXXXX (per la quota di 3/18), XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX (per la quota di 2/18 ciascuno) per successione del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX. Accettazione di eredità mediante atto del Notaio Francesco Paolo Pelosi del 23.7.1996, rep. 22383. cfr. All. 7

**21.10.1977** I Sig.ri OMISSIS XXXXXXXX e XXXXXXXX, in regime di comunione dei beni, acquistano l'immobile mediante atto di compravendita del Notaio Vittorio Ronza, rep. n. 21106, dai Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX. cfr. All. 8

Quest'atto costituisce il primo passaggio di proprietà traslativo trascritto in data antecedente di

venti anni la trascrizione del pignoramento.

La nota di trascrizione del certificato di denuncia di successione del OMISSIS e l'atto di provenienza del 1977, sopra citati, sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione.

cfr. All.ti 7 e 8

Dato che l'immobile in oggetto è pervenuto agli esecutati per successione non è risultato necessario effettuare visure ipotecarie sui rispettivi coniugi.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà

eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

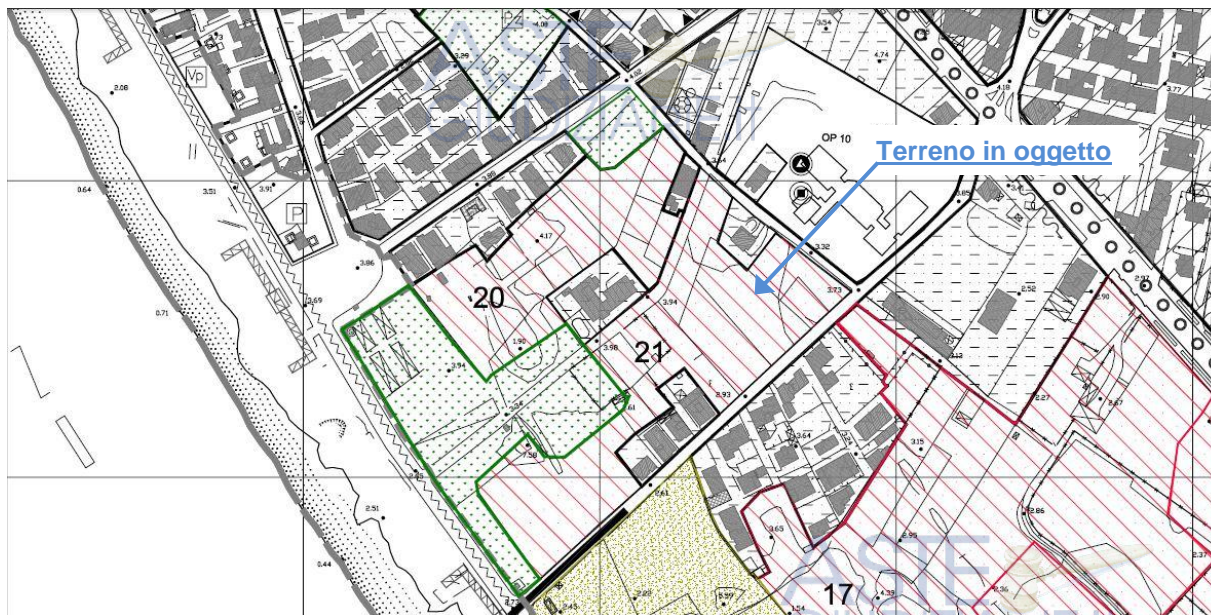
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

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

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

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

L'immobile oggetto di perizia è un terreno ricadente in zona C4 del PRG vigente (Area a prevalente uso residenziale, con produttivo), compreso nell'ambito n. 21 località Piazza degli Schiavi.



Stralcio della Tav. 3.6 – Planimetria aree urbanizzate con localizzazione del terreno in oggetto

Tale zona è disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. che pone un indice di edificabilità (IE) pari a 0,12 mq/mq; impone che la quota di Superficie Utile Netta (SUN) da destinare alla residenza temporanea sia pari al 70% del totale e quindi il 30 % (la restante parte della SUN) sia destinato

ad attività produttive compatibili, terziario e di servizio; vincola la realizzazione degli interventi all'attuazione di un P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) o di comparti attuativi di cui all'art. 27 delle N.T.A.

Sul terreno, al momento del sopralluogo, non insistono manufatti edilizi.

Si è provveduto ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega.  *cfr. All. 9*

**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.).

In data 15.5.2019, giorno del sopralluogo, la debitrice esecutata, OMISSIS, dichiarava che l'immobile oggetto di pignoramento è in suo possesso.

**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

Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode: Avv. Alessandro Barone  
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

condominiale;

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure ipotecarie eseguite sull'immobile oggetto di pignoramento in data 4.6.2019 e 11.6.2019 si rileva quanto segue:

- a) non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) non risulta pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) non risulta provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non risultano vincoli storico-artistici;
- e) non risulta costituito il condominio;
- f) non risultano atti positivi di servitù sul bene pignorato.

Sull'immobile non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 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) Sul bene pignorato grava la seguente ipoteca:  
Iscrizione di ipoteca giudiziale del 27.5.2015, nn. 14954/1585, in rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta a Caserta in data 16.6.1995 ai nn. 13421/1391, per la somma complessiva di € 154.937,07 di cui € 84.078,86 in linea capitale, contro XXXXXXX XXXXX e a favore della Banca di Roma S.p.A. in ragione della quota indivisa di 1/2, in dipendenza del decreto ingiuntivo del 7.6.1995 rep. n. 2882 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;
- 2) Pignoramento immobiliare trascritto il 6.3.2019 ai nn. 7899/6174 (presente procedura);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: nessuna
- 4) Difformità catastali: errata ditta catastale, non aggiornata a seguito di denuncia di successione in morte di XXXXXXXXXXXXX, apertasi in data 27.1.1996. Tale circostanza comporta l'esigenza di effettuare una voltura catastale con un costo pari ad € 250,00 comprensivo di tributi catastali. Tale importo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

cfr. All.ti 5 e 6

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (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.

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.

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. cfr. All. 10

**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.

- 1) L'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a: **€ 0,00;**
- 2) le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ammontano a: **€ 0,00;**
- 3) l'importo delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: **€ 0,00;**
- 4) in riferimento al cespite pignorato non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari in corso.

**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

Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode: Avv. Alessandro Barone  
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

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:

- 5) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 6) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 7) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 8) 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;
- 9) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

## Critero di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione, il bene da stimare è un terreno incolto ricadente in zona C4 del PRG vigente, dove è prevista la realizzazione di "nuovi complessi insediativi a prevalente uso residenziale temporaneo (a rotazione), integrate da superfici destinate ad uso produttivo" mediante l'attuazione di un P.U.E..

Pertanto, considerando le peculiarità e le potenzialità del terreno in oggetto, si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il **procedimento di stima per confronto diretto**, che oggi giorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. La superficie da considerare è la superficie catastale del bene che è pari a **mq 3.000,00**.

Ciò premesso, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, numerosi nella zona. Si è provveduto quindi a contattare le principali agenzie immobiliari della zona le quali propongono in vendita terreni da lottizzare, simili a quello in oggetto per dimensione forma ed ubicazione, ad un prezzo che oscilla tra €/mq 48,00 ed €/mq 58,00. Trattasi però di intenzioni di vendita.

## Valutazione immobile

Per tutte le considerazioni di cui sopra, considerando che i valori unitari sopra esposti si riferiscono ad intenzioni di vendita e considerando l'andamento del mercato immobiliare, si è posto in via prudenziale la **quotazione unitaria** da assumere alla base della valutazione di **€/mq 40,00**.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
3.000	€/mq 40,00	€ 120.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode: Avv. Alessandro Barone  
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



**Equivalente Valore unitario valore complessivo**  
- Superficie catastale x valore unitario = € 120.000,00



**Equivalente Valore unitario valore complessivo**  
Valore del bene pignorato:..... € 120.000,00  
- Valore complessivo intero:..... € 120.000,00  
- Valore complessivo diritto e quota:..... € 120.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**  
Non sussistono adeguamenti e correzioni.

Valore complessivo diritto e quota:..... € 120.000,00

Tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita trattandosi di vendita forzata dell'immobile si ritiene opportuno applicare al valore su determinato una ulteriore riduzione del 15% per differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Tale riduzione sarà pari ad € 18.000,00.

€ 120.000,00 - € 18.000,00 = € 102.000,00

#### **PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 100.000,00 (centomila/00)** in c.t..

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

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

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

Il caso de quo non costituisce caso 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**.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire i certificati storici di residenza e gli estratti di matrimonio dei soggetti esecutati rilevando quanto segue:



Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode: Avv. Alessandro Barone  
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

- la Sig.ra XXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX, alla data del pignoramento e alla data attuale è residente in XXXXXXXX (XX), Via XXXXXXXX, X; in data XXXXXX ha contratto matrimonio con il Sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXX; in data XXXXX i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni mediante atto del notaio Angelo Golia (il XXXXXXXXXXXX risulta essere deceduto in data XXXXXXXX).
- il Sig. XXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XXXXX, alla data del pignoramento e alla data attuale è residente ad XXXX (XX), Via XXXXXXX; in data XXXXXX ha contratto matrimonio con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata ad XXXX il XXXXXX in regime di separazione dei beni;
- il Sig. XXXXXX, nato a XXXX (XX) il XXXXXX, alla data del pignoramento e alla data attuale è residente ad XXXX (XX), Via XXXXXXX; in data XXXXXX ha contratto matrimonio con la Sig.ra XXXXXX nata ad XXX (XX) il XXXXXXXX in regime di separazione dei beni;
- la Sig.ra XXXXX, nata a XXXXX (XX) il XXXX, alla data del pignoramento e alla data attuale è residente a XXXX in Via XXXXX, XXX; in data XXXXXX ha contratto matrimonio con il Sig. XXXXX XXXX nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni.

*cfr. All.ti 11 e 12*

## CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, il sottoscritto riporta di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

### LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

Piena ed intera proprietà di **Terreno edificabile** ubicato in Mondragone (CE), Via T.M. Fusco riportato al Catasto Terreni del Comune di Mondragone (CE) al foglio 25, particella 1176, in ditta catastale per la quota di 1/2 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX XXXXXXXXXXXX il XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di 1/2 a XXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. *cfr. All. 4*

Si precisa che la ditta catastale è errata in quanto a seguito della denuncia di successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, apertasi in data XXXXXXXX, la quota di proprietà al medesimo spettante, pari a 9/18, veniva devoluta a favore del coniuge XXXXXXXXXXXX in ragione della quota indivisa di 3/18 e in favore dei figli XXXXXXXXXXXX, XXXXXX ed XXXXX in ragione della quota indivisa di 2/18 ciascuno. Pertanto il terreno in oggetto risulta essere oggi di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXX per la quota di 12/18 e dei figli XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18 ciascuno.

Il terreno confina a nord-est con i terreni identificati al f. 25, p.lle 1305, 1306, 5774 e l'immobile urbano identificato al f. 25, p.la 1304; a nord-ovest con i terreni identificati al f. 25, p.lle 5005 e 5006; a sud-ovest con i terreni identificati al f. 25, p.lle 775 e 776; a sud-est, con Via T.M. Fusco. *cfr. All. 2*

Il terreno in oggetto perveniva agli esecutati, XXXX XXXX (per la quota di 3/18), XXXX XXXXXXX, XXXXXXX ed XXXXXX (per la quota di 2/18 ciascuno), per successione del Sig. XXXX XXXXX XXXXX, deceduto in data XXXXXXXX. *cfr. All. 7*

Accettazione di eredità avvenuta mediante atto del Notaio Francesco Paolo Pelosi del 23.7.1996, rep. 22383.

Ante ventennio il terreno veniva trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXXX dai Sig.ri XXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX mediante atto di compravendita del 21.10.1977 del notaio Vittorio Ronza, rep. n. 21106. *cfr. All. 8*

Tale atto rappresenta il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

L'immobile oggetto di perizia è un terreno ricadente in zona C4 del PRG vigente (*Area a prevalente uso residenziale, con produttivo*), compreso nell'ambito n. 21 *località Piazza degli Schiavi*.

Tale zona è disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. che pone un indice di edificabilità (IE) pari a 0,12 mq/mq; impone che la quota di Superficie Utile Netta (SUN) da destinare alla residenza temporanea sia pari al 70% del totale e quindi il 30 % (la restante parte della SUN) sia destinato ad attività produttive compatibili, terziario e di servizio; vincola la realizzazione degli interventi all'attuazione di un P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) o di comparti attuativi di cui all'art. 27 delle N.T.A.

Sul terreno, al momento del sopralluogo, non insistono manufatti edilizi.

Si è provveduto ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega. *cfr. All. 9*

**PREZZO BASE Euro 100.000,00 (centomila/00)**

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato bene e secondo giustizia, pur rimanendo a Sua totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

L'esperto stimatore  
Architetto Fabio Buzzo



Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode: Avv. Alessandro Barone  
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo