

# TRIBUNALE DI S. MARIA C. V.

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G. E. dott.ssa Elmelinda Mercurio

Procedimento n. 302/2023

Diocleziano SPV s.r.l. c/

## RELAZIONE DI STIMA

Data notifica pignoramento: 28/10/2023  
Data trascrizione pignoramento: 11/12/2023 ai nn. 46020/36408  
Data istanza di vendita: 06/12/2023  
Data certificazione notarile: 12/12/2023

Lotti costituiti: 1) p.p. di appartamento in Mondragone (CE), località Pescopagano, via Papa Giovanni XXIII, snc  
nel N.C.E.U.: fgl 56 - p.lla 41 - sub 7 - cat. A/2 - piano 2°  
diritti pari ad 1/3 di p.p. di lastrico solare in Mondragone (CE), località Pescopagano, via Giovanni XXIII, snc  
nel N.C.E.U.: fgl 56 - p.lla 41 - sub 17 - cat. F/5 - piano 3°  
Importo stimato: € 16.300,00

2) p.p. di appartamento in Mondragone (CE), località Pescopagano, via Papa Giovanni XXIII, snc  
nel N.C.E.U.: fgl 56 - p.lla 41 - sub 9 - cat. A/4 - piano T  
p.p. di superficie di corte (area urbana) in Mondragone (CE), località Pescopagano, via Giovanni XXIII, snc  
nel N.C.E.U.: fgl 56 - p.lla 41 - sub 15 - cat. F/1 - piano T  
Importo stimato: € 2.100,00

L'ESPERTO STIMATORE  
ing. Giuseppe Giuliano

## ELENCO ALLEGATI

- Richiesta liquidazione
  - Rilievo fotografico dei beni
  - Rilievo grafico delle due unità immobiliari pignorate
  - N. 5 visure storiche catastali (CT e NCEU)
  - N. 2 planimetrie catastali
  - Elenco immobili della p.lla 41
  - Elaborato planimetrico
  - Ispezione ipotecaria eseguita (elenco omonimi ed elenco formalità)
  - N. 2 atti notarili
  - N. 2 di note di trascrizione
  - Certificato di residenza eseguita
  - Certificato di stato famiglia
  - Istanza per certificazione urbanistica ed acquisizione atti tecnici
  - Protocollo di ricezione
  - Attestato/certificato per esistenza vincoli
  - Richiesta condono edilizio L. 47/85 (mod. A e 1 mod. R)
  - Comunicazione della Commissione Condono
  - Perizia giurata
  - Rilievo grafico progettuale
  - Certificati di residenza e stato famiglia eseguita
  - OMI quotazioni immobiliari
- 
- Nell'*invio telematico*, oltre alla relazione di stima in formato Word e PDF (entrambe in chiaro e oscurate), vengono inviati, in formato PDF, istanza di liquidazione e tutti gli allegati opportunamente scannerizzati.

## PREMESSA

Con Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. depositato in Cancelleria il 06/06/2024, il G. E. **dott.ssa Elmelinda Mercurio** nominava il sottoscritto **ing. Giuseppe Giuliano**, con studio professionale in Caserta via San Gennaro n. 29, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al n. 1603 dal 21/05/1991, esperto stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare, promossa da **Diocleziano SPV s.r.l.**, con sede in Conegliano (TV) – via V. Alfieri, 1 - Cod. Fisc. e P. IVA 05311730260, contro, e in data 07/06/2024, prestava il dovuto giuramento, sottoscrivendo telematicamente il relativo verbale, con l'indicazione dei quesiti a lui posti dall'Ill.mo Giudice.

In prosieguo, i sopra citati quesiti verranno riportati in corrispondenza delle relative risposte.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza (sopralluoghi, ricerche catastali, ipotecarie, urbanistiche, ecc.), il sottoscritto, dalla consultazione degli atti contenuti nel fascicolo relativo al procedimento suddetto acquisiva le prime informazioni sull'immobile pignorato, e provvedeva di conseguenza ad eseguire un **controllo preliminare** consistente nel ***verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***

*In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

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

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il MODULO di controllo della documentazione, in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In data 01/07/2024, il sottoscritto depositava telematicamente il **modulo per il controllo della documentazione**, riportante, tra l'altro, il nominativo del creditore procedente (*Diocleziano SPV s.r.l.*), il titolo esecutivo posseduto (*Ipoteca volontaria iscritta in data 14/02/2006 ai nn. 9133/3527 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/02/2006, a favore di Credito Emiliano S.p.A. - c.f. 01806740153*), il nominativo del debitore), i dati catastali (*N.C.E.U. - F. 56 p.lla 41 subb 7, 9, 15, 17 del Comune di Mondragone*) e una sintetica descrizione degli immobili pignorati desunta dall'atto di pignoramento, le date del pignoramento (28/10/2023), della trascrizione del pignoramento (11/12/2023 ai nn. 46020/36408) e del deposito dell'istanza di vendita (06/12/2023), la data (09/02/2006) e la tipologia

del titolo di acquisizione della proprietà (*atto di compravendita*), i nominativi di tutti i proprietari ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento.

Si precisa, infine, che il creditore procedente ha depositato la nota di trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile è stata depositata (12/12/2023) nel rispetto dei 120 giorni dalla data di deposito dell'istanza di vendita (06/12/2023). Infine, si evidenzia che il documento, riportando un *atto di compravendita del 18/10/1972*, si estende ad un periodo antecedente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

### **OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

Si è, quindi, proceduto a fissare, in accordo con il **dott. Vittorio Ros**, custode giudiziario nello stesso procedimento, la data per il primo sopralluogo, da effettuarsi per il giorno 12/07/2024, presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ubicate nel **Comune di Mondragone** e riportate nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio 56 - p.lla 41 - subb 7, 9, 15, 17**.

Il giorno 12/07/2024, alle ore 16,50, il sottoscritto ha proceduto, unitamente al dott. Vittorio Ros, all'accesso presso gli immobili pignorati per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto, lo scrivente ha avuto la presenza della sig.ra [REDACTED] xxxxxxx, regolarmente identificata dal dott. Vittorio Ros, che dichiarava di occupare l'immobile pignorato, identificato con il sub 7, a titolo gratuito. La sig.ra [REDACTED], fornendo la piena collaborazione nello svolgimento delle operazioni peritali, permetteva l'accesso all'unità immobiliare da lei occupata, dove il sottoscritto provvedeva ad effettuare un accurato rilievo planovolumetrico, prendendo note ed appunti su separato foglio, ed un preciso servizio fotografico sia all'interno che all'esterno.

A seguire, l'ufficio giudiziario si è trasferito al piano terra per accedere all'immobile ivi ubicato (subalterno 9); questo non solo non risultava abitato, ma era talmente pieno di rifiuti che era impossibile accedervi; per questo motivo i rilievi fotografici venivano eseguiti dall'esterno.

Alle ore 17,15 si concludevano le operazioni peritali e veniva redatto il verbale di sopralluogo che veniva sottoscritto, tra l'altro, dallo scrivente.

## INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

### **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  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

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

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

nel testo della relazione.

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Nel seguito vengono riportati i beni da stimare così come trascritti testualmente nell'**atto di pignoramento** depositato dal legale del procedente:

[...] Diocleziano SPV S.r.l., quale cessionaria Credito Emiliano S.p.A. e per il tramite della procuratrice speciale Bayview Italia 106 S.p.A. [...]

#### **dichiara**

di voler procedere ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, e quindi di voler sottoporre a pignoramento, fino alla concorrenza delle somme indicate nel precetto, oltre successivi interessi maturandi e spese occorrente, i beni immobili siti in Mondragone (CE), su cui [REDACTED] (xx), via [REDACTED] n. [REDACTED], vanta:

- a) 1/1 del diritto di proprietà: NCEU Comune di Mondragone (CE)
  - fg. 56, part. 41, sub. 7, cat. A/2,
  - fg. 56, part. 41, sub. 15, cat. F/1,
  - fg. 56, part. 41, sub. 9, cat. A/4,
- b) 1/3 del diritto di proprietà: NCEU Comune di Mondragone (CE)
  - fg. 56, part. 41, sub. 17, cat. F/5.

Come si evince dalla trascrizione testuale dei beni pignorati, i diritti di proprietà pignorati corrispondono alla **piena proprietà** dei **subalterni 7, 9 e 15**, e ad **1/3 (un terzo)** della **piena proprietà** del **subalterno 17** e coincidono con quanto indicato nella relativa nota di trascrizione del 28/10/2023, dove viene riportato, **a**

*favore* del soggetto procedente (*Diocleziano SPV s.r.l.*), il diritto di proprietà per la *quota di 1/1* e per la *quota di 1/3*, *contro* il soggetto debitore (██████████), il diritto di proprietà per la *quota di 1/1* e per la *quota di 1/3*. Di conseguenza, possiamo ritenere che i **diritti reali pignorati** corrispondono a quelli in titolarità del soggetto esecutato in forza dell'atto di compravendita (si vedano l'atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione, acquisiti ed allegati dallo scrivente).

Atto di pignoramento e nota di trascrizione	Atti di acquisizione e note di trascrizione	Visure catastali alla data del pignoramento
1/1 p.p. f. 56 - p.lla 41 - subb 7, 9, 15	1/1 p.p. f. 56 - p.lla 41 - subb 7, 9, 15	1/1 p.p. f. 56 - p.lla 41 - subb 7, 9, 15
1/3 p.p. f. 56 - p.lla 41 - sub 17	1/3 p.p. f. 56 - p.lla 41 - sub 17	1/3 p.p. f. 56 - p.lla 41 - sub 17

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata riportata la foto satellitare della zona comunale in cui sono ubicati i beni: sulla foto è stato evidenziato in rosso l'edificio che include gli immobili oggetto di stima.



Si evidenzia che l'estratto di mappa del foglio catastale 56 (efficace per individuare con certezza la posizione dell'edificio che include gli immobili pignorati) in cui è contenuta la p.lla 41 non coincide con lo stato urbanistico della zona; in particolare, come si esporrà in risposta al quesito 3 inerente all'*identificazione catastale*, la p.lla 41 nel citato estratto di mappa e, quindi, al *Catasto Terreni*, è differente, come posizione ed estensione, dal sito in cui sono ubicati gli immobili pignorati. Per questo motivo non viene riportato, in questa sede, il citato estratto di mappa.

Trattasi, dunque, del pignoramento della piena ed intera proprietà di quattro unità immobiliari, costituite da due appartamenti, un'area urbana e diritti pari ad 1/3 di una parte del lastrico solare dell'edificio.

Il fabbricato che include le quattro unità è ubicato nel **Comune di Mondragone (CE) – località Pescopagano – via Papa Giovanni XXIII, snc.**

I due appartamenti, distinti rispettivamente con i **subalterni 7 e 9**, sono ubicati al piano secondo e al piano terra dell'edificio che include gli immobili pignorati; si evidenzia che per accedere al subalterno 7 è necessario risalire una scala condominiale con tipologia *a forbice*, distinta dal subalterno 13 (B.C.N.C.), posta al centro dell'edificio, mentre l'accesso al subalterno 9 può avvenire solo attraversando il cortile comune, distinto dallo stesso subalterno 13 (B.C.N.C.), e due aree urbane; di queste, una è distinta dal subalterno 16, è di proprietà aliena ed è estranea al Procedimento Giudiziario di cui trattasi, è l'altra è distinta dal **subalterno 15** e fa parte del costituito lotto 2 (si veda nel prosieguo della consulenza); per quanto riguarda, infine, il **subalterno 17**, trattandosi di una parte del lastrico solare, è posto al piano terzo dell'edificio ed è raggiungibile solo percorrendo la scala condominiale.

La tipologia architettonica del fabbricato è tipica della tradizione urbanistica locale, in armonia con i fabbricati limitrofi esistenti e con il contesto paesistico - ambientale dell'intera zona.

L'adeguata ampiezza della strada e un manto stradale di nuova costruzione rendono la viabilità carrabile scorrevole, ma l'assenza dei marciapiedi ai lati della carreggiata non favorisce i collegamenti pedonali con i vari servizi cittadini (scuole, uffici comunali, uffici postali, ecc.). Inoltre, l'intera zona comunale è occupata essenzialmente da edifici residenziali, occupati in maggioranza nei periodi estivi,

essendo la zona comunale prossima al mare; si evidenzia, infine, che non sono tante le attività commerciali al dettaglio presenti nella zona.

Il sottoscritto esperto stimatore, ai fini di una più facile ed economicamente più redditizia vendita dei cespiti, ritiene opportuno considerare **due distinti lotti immobiliari**, costituiti rispettivamente:

- a) appartamento posto al secondo piano distinto dal subalterno 7 e quota di 1/3 (un terzo) di una parte, distinta dal sub 17, del lastrico solare posto al terzo piano;
- b) appartamento posto al piano terra distinto dal subalterno 9 e attigua area urbana distinta dal subalterno 15.

Di conseguenza, lo scrivente fornirà una valutazione delle due distinte unità e, nel prosieguo della consulenza, verrà fatta una sommaria descrizione dei beni, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

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

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

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

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

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

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

*La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

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

*Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.*

*Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

**Lotto 1:**

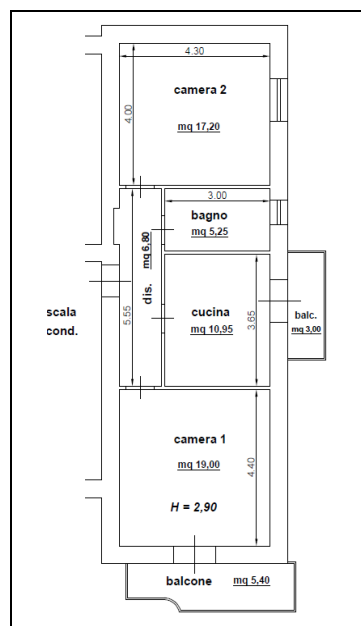
Il lotto di cui trattasi, individuato dal **subalterno 7** e da 1/3 (un terzo) del **subalterno 17** della stessa **p.lla 41**, è costituito da un appartamento, ubicato al secondo piano, e da un 1/3 (un terzo) di una parte del lastrico solare dell'edificio .

L'appartamento, ultimato e rifinito, fa parte di un fabbricato ubicato nel **Comune di Mondragone (CE) – località Pescopagano – via Papa Giovanni XXIII, snc.**; si evidenzia che è possibile accedere all'appartamento risalendo una scala condominiale con tipologia *a forbice*, distinta dal subalterno 13 (B.C.N.C.), posta al centro dell'edificio; per quanto riguarda, invece, il lastrico solare, esso è ubicato al piano terzo dell'edificio ed è raggiungibile solo percorrendo la citata scala condominiale.

L'appartamento è costituito da una cucina di mq 10,95, due camere da letto rispettivamente di mq 19,00 e mq 17,20, un bagno di mq 5,25 e un disimpegno di mq 6,80, con un'altezza interna di ml 2,90, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di **mq 59,20**; completano la dotazione dell'appartamento due balconi rispettivamente di mq 5,40 e mq 3,00.

L'appartamento, con ingresso privato posto a destra di chi sale le scale, **confina** a Sud, con distacco, con via Papa Giovanni XXIII, ad Ovest con la scala condominiale e con l'appartamento distinto con il sub 6, a Nord con la sottostante area urbana distinta dal sub 15 e ad Est con la sottostante area urbana distinta con il sub 16.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).



I locali costituenti l'appartamento sono rifiniti con materiali di scarso valore commerciale e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione abbastanza carente e, comunque, non conforme all'età del fabbricato.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.



Prospetto Sud - Est



La cucina



Il disimpegno

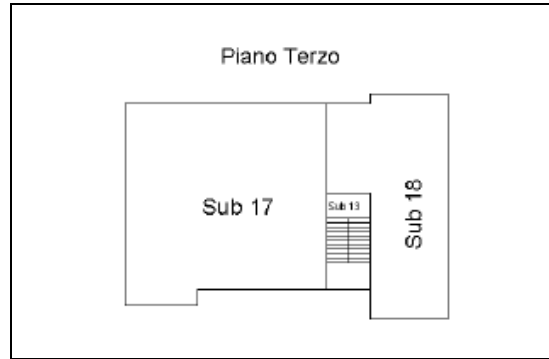


Il bagno

Per quanto riguarda il lastrico solare al piano terzo, trattandosi di una quota (1/3) indivisa e, quindi, non individuabile, si riporta quanto riportato nell'atto di acquisizione (compravendita) dove è testualmente citato *diritti pari ad un 1/3 (un terzo) della piena proprietà del lastrico di copertura e precisamente la porzione disposta a sinistra di chi sale le scale che portano al predetto lastrico, dell'estensione di circa 178 mq, confinante con vano scale (distinto con il sub 13) e con altra porzione di lastrico solare contraddistinta in catasto con il subalterno 18, e*

sovrapposto all'appartamento interno 4 ed a parte dell'appartamento interno 5 del secondo piano (subalterni 5 e 6).

Ai fini dell'individuazione del subalterno 17, si riporta l'elaborato planimetrico del terzo piano dell'edificio:



Per quanto riguarda la determinazione della superficie della terza parte del sub 17, ai fini del calcolo della superficie commerciale del lotto, verrà computata dividendo per 3 (tre) la superficie catastale (mq 178) dell'intero subalterno.

### **Lotto 2:**

Il lotto di cui trattasi, individuato dal **subalterno 9** e dal **subalterno 15** della stessa **p.lla 41**, è costituito da un appartamento ubicato al piano terra e da un'area urbana (cortile) attigua all'appartamento.

L'appartamento fa parte di un fabbricato ubicato nel **Comune di Mondragone (CE) – località Pescopagano – via Papa Giovanni XXIII, snc.**; si evidenzia che è possibile accedere all'appartamento solo attraversando il cortile comune, distinto dal subalterno 13 (B.C.N.C.), e due aree urbane, di cui una, distinta dal sub 16, è di proprietà aliena ed è estranea al Procedimento Giudiziario di cui trattasi, e l'altra, distinta dal sub 15, fa parte del lotto 2 (si veda l'allegato elaborato planimetrico).

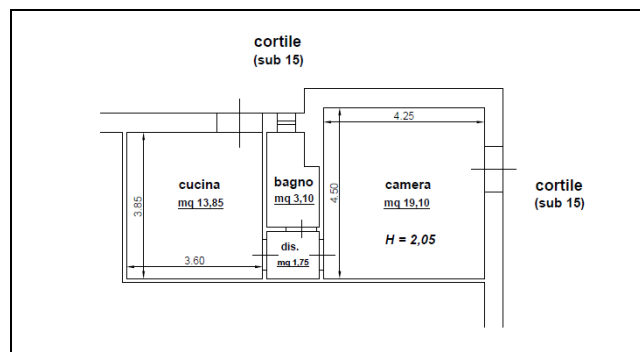
All'atto dell'accesso, l'appartamento non solo non risultava abitato, ma era talmente pieno di rifiuti vari che era impossibile accedervi; per questo motivo i rilievi fotografici venivano eseguiti dall'esterno, mentre per quanto riguarda la disposizione dei vani e la rilevazione planovolumetrica sono stati acquisiti i dati forniti dalla planimetria catastale.

L'appartamento è costituito da una cucina di mq 13,85, una camera di mq 19,10, un bagno di mq 3,10 e un disimpegno di mq 1,75, con un'altezza interna di ml 2,05, per una superficie interna (calpestable) complessiva di **mq 37,80**. Si evidenzia che la

misura dell'altezza interna inficia l'attuale destinazione d'uso dell'immobile: infatti, un immobile con un'altezza interna di ml 2,05 non può essere adibito a residenza e, quindi, risulta inesatto attribuire la categoria catastale A/4 a tale immobile. Per tale motivo, il subalterno 9, ai fini della determinazione della superficie commerciale sarà considerato come un *vano accessorio a servizio indiretto di un'abitazione da computarsi al 25%*.

L'appartamento **confina** a Nord e ad Est con l'area urbana distinta con il sub 15, ad Ovest con il subalterno 10, a Sud con i subalterni 8 e 11 della stessa p.lla 41.

Ai fini della conoscenza della disposizione dei vari ambienti, si riporta il rilievo grafico dello stato di fatto (in allegato lo stesso rilievo è riprodotto in scala 1:100).



I locali costituenti l'appartamento sono rifiniti con materiali di scarso valore commerciale e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione totalmente carente e, comunque, non conforme all'età del fabbricato.

Per un'immediata comprensione dello stato conservativo dei luoghi, si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegato servizio fotografico.



Per quanto riguarda il subalterno 15 (area urbana), ubicato sul lato Nord dell'appartamento, si assume per esso un'estensione di mq 78, evinta dall'allegata visura catastale; il sub 15 confina a Sud con i subalterni 9, 14 e 16 della stessa p.lla 41.

### **Determinazione della superficie commerciale**

Per quanto riguarda il criterio della determinazione della *superficie commerciale di riferimento*, in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, che rinviano specificatamente ai criteri recati dal Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, si ritiene opportuno adottare i *criteri* validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, che possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- superficie da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm. 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150
- superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%
- superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione
- superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti
- superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente

In base a quanto esposto, le **consistenze** dei cespiti costituiti risultano:

### **Lotto 1:**

Elemento	Area netta in mq	Area lorda in mq	Altezza utile netta in ml
camera 1	19,00		H = 2,90
camera 2	17,20		H = 2,90
cucina	10,95		H = 2,90
bagno	5,25		H = 2,90
disimpegno	6,80		H = 2,90
<b>Totale abitativo</b>	<b>59,20</b>	<b>65,00</b>	
balconi	8,40		
<b>Totale balconi</b>	<b>8,40</b>		
lastrico solare (visura cat.)	59,00		
<b>Totale lastrico solare</b>	<b>59,00</b>		

In definitiva, quindi, la superficie commerciale del lotto 1 risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} ( 65,00 + 8,40 * 30\% + 25,00 * 15\% + 34 * 5\% ) = \text{mq} 72,97$$

### Lotto 2:

Elemento	Area netta in mq	Area lorda in mq	Altezza utile netta in ml
camera	19,10		H = 2,05
cucina	13,85		H = 2,05
bagno	3,10		H = 2,05
disimpegno	1,75		H = 2,05
<b>Totale abitativo</b>	<b>37,80</b>	<b>42,00</b>	
area urbana (visura cat.)	78,00		
<b>Totale area urbana</b>	<b>78,00</b>		

In definitiva, quindi, la superficie commerciale del lotto 2 risulta:

$$\text{sup. comm.} = \text{mq} [ 42,00 * 25\% + 25,00 * 15\% + 53,00 * 5\% ] = \text{mq} 16,90$$

Tutti i beni pignorati sono stati ricompresi nella valutazione della superficie commerciale, in quanto non è intervenuta nessuna esclusione dalla procedura esecutiva, né per estinzione o improcedibilità parziale, né per appartenenza al demanio, né per esistenza di livello o di uso civico.

Il pignoramento si estende ex art. 2912 c.c. anche alle pertinenze comuni prive di identificativi catastali autonomi, eventualmente presenti.

### Caratteristiche tecniche dell'immobile

Il fabbricato è stato realizzato con materiali locali; le strutture portanti verticali sono costituite, in prevalenza, da muratura di tufo, mentre le strutture orizzontali (per la formazione dei solai) sono, in prevalenza, in latero-cemento; il lastrico solare di copertura è impermeabilizzato con masso di pendenza e asfalto.

Le pareti interne ed i soffitti dei locali rifiniti e abitabili sono rivestiti di intonaco di malta ordinaria liscia e sono tinteggiate con pitture lavabili in colori chiari; le pareti esterne dell'edificio sono rivestite di intonaco e sono tinteggiate con pittura per esterni al quarzo di tipo traspirante e di colore chiaro.

I pavimenti e i rivestimenti dei locali rifiniti e abitabili sono costituiti, in prevalenza, da piastrelle maiolicate; gli infissi esterni dell'appartamento del secondo piano hanno una struttura in alluminio, mentre il sistema di oscuramento è rappresentato da tapparelle in plastica; l'appartamento al piano terra è privo di infissi, sia interni che esterni.

L'appartamento al secondo piano (sub 7) è dotato di impianto elettrico e di impianto di adduzione idrica, ma non è stato possibile individuare i relativi contatori che consentono il regolare collegamento alle rispettive reti cittadine di distribuzione; il quadro di protezione e distribuzione dell'impianto elettrico è risultato obsoleto con interruttori di protezione inefficaci; l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni a vista e/o sottotraccia ed è dotato di punti di erogazione nella cucina e nel bagno. In base a quanto detto, quindi, si esclude la conformità normativa degli impianti tecnologici.

I locali che costituiscono l'appartamento al secondo piano (sub 7) sono rifiniti con materiali di scarso valore commerciale e, all'attualità, si presentano in uno stato di conservazione abbastanza carente, mentre i locali dell'appartamento al piano terra (sub 9), presentandosi in uno stato di conservazione totalmente carente (porte e finestre inesistenti, impianti mancanti o inefficaci, ecc.), necessitano di una totale ristrutturazione.

Le unità immobiliari sono **sprovviste di attestato di prestazione energetica**; si rende necessario redigere il citato documento solo per il subalterno 7, in quanto è completo in ogni sua parte; a parere dello scrivente, il costo previsto per la redazione del citato attestato da parte di un tecnico abilitato ammonta ad € 500,00; tale somma sarà detratta dal valore di stima del subalterno 7.

Per quanto riguarda, invece, il subalterno 9, lo scrivente ritiene doveroso introdurre nella valutazione dell'immobile un onere pari ad € 1.000,00, necessario per suddividere e rimuovere tutti i rifiuti in esso depositati.

**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.e.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;*

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

Attualmente gli immobili che costituiscono i due lotti sono riportati in **Catasto Fabbricati** del Comune di Mondragone nel seguente modo (si vedano le allegate visure catastali storiche acquisite dallo scrivente):

### Lotto 1:

**Fgl. 56 - p.lla 41 - sub 7 - cat. A/2 - cl. 1 - cons. 3,5 vani - rend. € 271,14**  
sup. cat. tot. mq 78  
sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq 75

**indirizzo: Località Pescopagano - Piano 2**

**intestato: [REDACTED], nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], proprietà per 1/1**

Dall'esame dell'allegata visura catastale N.C.E.U., si evince che gli attuali dati catastali derivano da:

- a) variazione *toponomastica d'ufficio* del 16/06/2016, in atti da pari data
- b) variazione del 09/11/2015 per *inserimento in visura dei dati di superficie*
- c) variazione del 25/09/2013 per *classamento incoerente*, in atti da pari data
- d) variazione del *quadro tariffario* del 01/01/1992.

Sempre dalla visura storica catastale, si rileva che l'attuale intestataria catastale è titolare per 1/1 del subalterno 7 dal 09/02/2006, giorno di stipula dell'atto di compravendita; la precedente intestataria catastale era:

**[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]**

**Fgl. 56 - p.lla 41 - sub 17 - cat. F/5 - cons. 178 mq**

**indirizzo:** Località Pescopagano n. SNC - Piano 3

**intestati:** [REDACTED], nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], pr. 1/3 da verificare  
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], pr. 1/3 da verificare  
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], pr. 1/3  
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], pr. 1000/1000 da verificare

Dall'esame dell'allegata visura catastale N.C.E.U., si evince che gli attuali dati catastali derivano da:

- a) variazione *toponomastica d'ufficio* del 16/06/2016, in atti da pari data
- b) *voltura d'ufficio* del 09/02/2006 per stipula di atto di compravendita
- c) variazione del 23/12/2005 per *unità afferenti edificate in sopraelevazione*, in atti da pari data.

Sempre dalla visura storica catastale, si rileva che l'attuale situazione degli intestatari catastali è in vigore dal 24/02/2006, giorno di stipula di un atto di compravendita.

### **Lotto 2:**

**Fgl. 56 - p.lla 41 - sub 9 - cat. A/4 - cl. 3 - cons. 2,5 vani - rend. € 126,53**  
sup. cat. tot. mq 48  
sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq 48

**indirizzo:** Località Pescopagano - Piano T

**intestato:** [REDACTED], nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], proprietà per 1/1

Dall'esame dell'allegata visura catastale N.C.E.U., si evince che gli attuali dati catastali derivano da:

- a) variazione *toponomastica d'ufficio* del 16/06/2016, in atti da pari data
- b) variazione del 09/11/2015 per *inserimento in visura dei dati di superficie*
- c) variazione del *quadro tariffario* del 01/01/1992.

Sempre dalla visura storica catastale, si rileva che l'attuale intestataria catastale è titolare per 1/1 del subalterno 9 dal 09/02/2006, giorno di stipula dell'atto di compravendita; la precedente intestataria catastale era:

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

**Fgl. 56 - p.lla 41 - sub 15 - cat. F/1 - cons. mq 78**

**indirizzo:** Località Pescopagano n. SNC - Piano T

**intestato:** ██████████, nata a ██████████ (██████) il ██████████, proprietà per 1/1

Dall'esame dell'allegata visura catastale N.C.E.U., si evince che gli attuali dati catastali derivano da:

a) variazione *toponomastica d'ufficio* del 16/06/2016, in atti da pari data

b) variazione del 23/12/2005 per *costituzione di area urbana*.

Sempre dalla visura storica catastale, si rileva che l'attuale intestataria catastale è titolare per 1/1 del subalterno 15 dal 09/02/2006, giorno di stipula dell'atto di compravendita; la precedente intestataria catastale era:

██████████, nata a ██████████ il ██████████

Si evidenzia che il nominativo del vecchio intestatario catastale dei quattro subalterni, ██████████, è inesatto; l'errore deriva dalla redazione dell'atto notarile di compravendita di compravendita del 1972: l'esatto nominativo dell'intestatario è ██████████ (si veda risposta al quesito 5).

Per quanto riguarda la **conformità** o meno della planimetria catastale del subalterno 7 (appartamento al secondo piano) con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso, lo scrivente evidenzia che sussiste una sostanziale conformità; per quanto riguarda, invece, il subalterno 9 (appartamento al piano terra), a causa dell'impossibilità di accedere fisicamente all'interno del subalterno, la conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto viene assunta in astratto, senza cioè probanti elementi che diano validità alla precedente affermazione.

Per quanto riguarda, infine, l'individuazione della p.lla che identifica il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato contenente le unità pignorate, dall'estratto di mappa e dalla visura catastale ai terreni, si rileva che *non sussiste allineamento* tra **C.T.** (*Catasto Terreni*) e **N.C.E.U.** (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*). Infatti, come è già stato affermato in precedenza, l'estratto della mappa catastale del foglio 56 in cui si trova la p.lla 41 riporta una situazione urbanistica totalmente differente da quella riprodotta da Google Earth. Inoltre, dall'esame dell'allegata visura catastale ai terreni

della p.lla 41, si rileva che la stessa individua un'ente urbano avente un'estensione di mq 63,00, totalmente differente dallo stato dei luoghi. Da una precisa ricerca effettuata dallo scrivente, sovrapponendo l'immagine tratta dalla foto satellitare alla mappa catastale del foglio 56, appare evidente che la p.lla al Catasto Terreni su cui è stato edificato l'edificio è la p.lla 2000.



### Rispondenza formale dei dati catastali

Risultanze catastali attuali	Atto di pignoramento e nota di trascrizione	Atto di acquisizione e nota di trascrizione
NCEU Comune di Mondragone F. 56 - p.lla 41 - subb 7 - 9 - 15 - 17	NCEU Comune di Mondragone F. 56 - p.lla 41 - subb 7 - 9 - 15 - 17	NCEU Comune di Mondragone F. 56 - p.lla 41 - subb 7 - 9 - 15 - 17

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

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_,

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_.

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

**Lotto 1: piena proprietà di unità immobiliare** costituita da un appartamento, disposto al secondo piano, e da 1/3 (un terzo) di una porzione di lastrico solare, ubicato al terzo piano, di un edificio sito nel Comune di **Mondragone (CE) - località Pescopagano - via Papa Giovanni XXIII, snc.**

L'appartamento è costituito da due camere, una cucina, un bagno e un disimpegno, per una superficie interna (calpestable) complessiva di mq **59,20**; completano la dotazione dell'appartamento due balconi che presentano una superficie complessiva di mq **8,40**.

L'appartamento **confina** a Sud, con distacco, con via Papa Giovanni XXIII, ad Ovest con la scala condominiale e con l'appartamento distinto con il sub 6, a Nord con la sottostante area urbana distinta dal sub 15 e ad Est con la sottostante area urbana distinta con il sub 16.

L'appartamento è riportato nel **N.C.E.U.** del Comune di Mondragone al **foglio 56 - p.la 41 - sub 7 - cat. A/2**; la planimetria catastale del sub 7 è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

La quota indivisa di 1/3 (un terzo) di una porzione del lastrico solare presenta una superficie di circa mq **59,00**, ottenuta dividendo per 3 (tre) la superficie catastale complessiva del lastrico che ammonta a mq 178.

La quota di lastrico solare di cui trattasi è disposta a sinistra di chi sale le scale che conducono al terzo piano; **confina** con il vano scale, distinto con il sub 13, e con altra porzione di lastrico solare distinta con il sub 18, ed è sovrapposto all'appartamento distinto con il sub 5 ed in parte all'appartamento distinto con il sub 6, ubicati al secondo piano.

L'intero lastrico solare è riportato nel **N.C.E.U.** del Comune di Mondragone al **foglio 56 - p.la 41 - sub 17 - cat. F/5**.

L'edificio è stato costruito senza alcuna autorizzazione comunale, ma per esso è stata presentata, in data **03/05/1986** con **prot. 8282**, domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 ma, all'attualità, non è stata ancora rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria.

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico; il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà; l'appartamento risulta occupato, a titolo gratuito, da persona estranea alla Procedura.

**Prezzo base: € 16.300,00 (euro sedici mila tre cento / 00)**

**Lotto 2:** piena proprietà di unità immobiliare costituita da un appartamento, disposto al piano terra, e da un'attigua area urbana (cortile), di un edificio sito nel Comune di Mondragone (CE) - località Pescopagano - via Papa Giovanni XXIII, snc.

L'appartamento è costituito da una camera, una cucina, un bagno e un disimpegno, per una superficie interna (calpestabile) complessiva di mq 37,80.

L'appartamento confina a Nord e ad Est con l'area urbana distinta con il sub 15, ad Ovest con il subalterno 10, a Sud con i subalterni 8 e 11 della stessa p.lla 41.

L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 56 - p.lla 41 - sub 9 - cat. A/4; per l'impossibilità di accedere nell'immobile, si assume conforme la planimetria catastale del sub 9 allo stato di fatto.

L'area urbana, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 56 - p.lla 41 - sub 15 - cat. F/1, è ubicata sul lato Nord dell'appartamento e si assume per essa un'estensione di mq 78, evinta dalla visura catastale.

L'area urbana confina a Sud con i subalterni 9, 14 e 16 della stessa p.lla 41.

L'edificio è stato costruito senza alcuna autorizzazione comunale, ma per esso è stata presentata, in data 03/05/1986 con prot. 8282, domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 ma, all'attualità, non è stata ancora rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria.

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico; il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà; l'appartamento non risulta abitato, ma totalmente occupato da rifiuti vari.

**Prezzo base: € 2.100,00 (euro due mila cento / 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.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 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.

Il **sub 7**, il **sub 9**, il **sub 15** e 1/3 (un terzo) del **sub 17**, che indica una parte del lastrico solare dell'edificio, della **p.lla 41** del **foglio 56** del Comune di Mondragone risultano di piena proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] – cod. fisc. [REDACTED].

La ricostruzione dei passaggi di proprietà degli immobili pignorati, a coprire un periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, contempla i seguenti possessori:

- A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili ubicati in Mondragone e distinti nel N.C.E.U. al foglio 56 – p.lla 41 – subb 7, 9 e 15 e la quota pari ad 1/3 (un terzo) di piena proprietà dell'immobile ubicato in Mondragone e distinto nel N.C.E.U. al foglio 56 – p.lla 41 – sub 17 è pervenuta per **atto di compravendita** del **09/02/2006** del notaio Giuseppe Stella, trascritto nei RR. II. di S. Maria C. V. in data 14/02/2006 ai nn. 9132/4507 da [REDACTED]; nell'atto la sig.ra [REDACTED] dichiara di essere nubile (dall'estratto di matrimonio depositato dal precedente si rileva che la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] con il sig. [REDACTED], con cui ha scelto il regime di separazione dei beni).
- A [REDACTED], il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato con gli immobili pignorati era pervenuto con **atto di compravendita** del **18/10/1972** del notaio Bianca Fusco, trascritto nei RR. II. di S. Maria C. V. in data 03/11/1972 ai nn. 34864/31839 da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].  
Si evidenzia che in tale atto (allegato alla presente relazione unitamente alla nota di trascrizione), l'acquirente veniva erroneamente identificata con il nominativo di [REDACTED] (riportato anche in visura catastale) anziché con l'esatto nome di [REDACTED]. Si è trattato di un mero errore materiale di trascrizione del cognome che è stato corretto in sede di redazione dell'atto di compravendita del 2006 (allegato alla presente relazione unitamente alla nota di trascrizione).

**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.*

Il sottoscritto, in data 16/11/2024, inviava, a mezzo PEC, all'Ufficio Protocollo del Comune di Mondragone la richiesta di rilascio di copia di tutti gli eventuali atti tecnici - amministrativi, rilasciati non solo a nome dell'esecutata, ma anche a nome della precedente proprietaria e relativi alle unità immobiliari pignorate; in mancanza della predetta documentazione, si chiedeva il rilascio di certificato attestante la *non esistenza* degli stessi documenti.

L'ufficio comunale reperiva la citata istanza in data 18/11/2024 con prot. 74872 (si vedano le allegate copia della richiesta e del protocollo della ricezione), e nel mese di dicembre 2024, l'ufficio tecnico rilasciava le copie dei seguenti atti (allegati alla presente relazione):

- domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 a nome di [REDACTED] con le ricevute di c.c. postale di pagamento dell'oblazione
- rilievo planimetrico del fabbricato
- perizia tecnica
- comunicazione comunale della Commissione Condono.

La *due diligence* tecnica-urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale: di conseguenza, l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione dell'esperto. Lo scrivente stimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione, qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Dagli atti sopra elencati risulta che la sig.ra [REDACTED] ha presentato, in data 03/05/1986 con prot. 8282 progressivo n. 0509869807, domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 per l'avvenuta realizzazione di un fabbricato sito nel Comune di Mondragone in località Torre di Pescopagano, distinto nel N.C.E.U. al foglio 56 p.lla 41, composto da piano terra, primo e secondo; l'Ufficio Tecnico Comunale acquisiva, a sua volta, la pratica di condono edilizio con il n. 1738. La citata richiesta, presentata unitamente al certificato di idoneità statica e

alla perizia giurata, è stata integrata, in data 27/10/1986, con il deposito in Comune del rilievo planimetrico del fabbricato (si veda l'allegata copia acquisita all'Ufficio Tecnico Comunale), ma all'attualità non è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria. Ma tra gli atti acquisiti ed allegati si rileva una comunicazione del settore urbanistica del 08/04/2008 protocollata con il n. 61/Condono in cui viene testualmente dichiarato *che la Commissione Condono nella seduta del 04/04/2008 verbale n° 04 ha esaminato la richiesta in oggetto con esito **FAVOREVOLE** a condizione che venga versato a saldo € 10.045,75 per l'oblazione [...] € 3.772,43 per gli oneri concessori [...] che venga, inoltre presentato [...] parere favorevole della Commissione BB. AA. e della Soprintendenza di Caserta; relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. del 12.12.2005; parere favorevole Soprintendenza Archeologica; grafico dello smaltimento delle acque chiare e luride; servizio fotografico dettagliato; accatastamento con planimetria; visura catastale per il calcolo del danno ambientale; dichiarazione sostitutiva attestante non essere sottoposto ai reati di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648.*

Appare evidente, quindi, che acquisiti i richiesti pareri favorevoli degli organismi indicati ed il pagamento degli oneri stabiliti (a cui è necessario, comunque, aggiungere gli interessi legali), il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria è consequenziale; in ogni caso, lo scrivente esperto stimatore ritiene opportuno adottare, nella determinazione del valore unitario degli immobili, un coefficiente correttivo pari a **0,90** che tenga conto del mancato conseguimento della Concessione Edilizia in sanatoria.

**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.).

Come risulta dal verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, il subalterno 7, che identifica l'appartamento ubicato al secondo piano, risulta occupato a titolo gratuito dalla sig.ra [REDACTED], unitamente al marito, mentre il subalterno 9, che identifica l'appartamento al piano terra, al momento dell'accesso non risultava abitato, ma completamente pieno di rifiuti che non permettevano l'ingresso.

**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 **provvedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ispezioni ipotecarie acquisite, si evince che sull'immobile pignorato risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 09/02/2006 per notaio Giuseppe Stella, iscritta nei RR. II. di S. Maria C. V. in data **14/02/2006** ai nn. **9133/3527**, a favore di Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio Emilia, cod. fisc. 01806740153, contro [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], quest'ultimo quale debitore non datore di ipoteca, gravante sugli immobili pignorati.
- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario della C. d'Appello di Napoli in data 28/10/2023, trascritto nei RR. II. di S. Maria C.V. in data **11/12/2023** ai nn. **46020/36408**, a favore di Diocleziano SPV s.r.l con sede in Conegliano (TV), cod. fisc. 05311730260, contro [REDACTED], gravante sugli immobili pignorati.

**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 sottoscritto, in data 18/11/2024, depositava telematicamente al Comune di Mondragone, contestualmente alla richiesta di reperire documentazione urbanistica relativa al fabbricato che include gli immobili oggetto di stima, anche la richiesta di reperire attestazione comprovante l'esistenza o meno di vincoli (ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc.) gravanti sul suolo su cui insiste l'immobile.

L'Ufficio Tecnico Comunale in data 11/04/2025 con prot. 22684/2025, ha rilasciato un **attestato/certificato** (allegato alla presente relazione) dove è testualmente riportato:

*che l'appezzamento di terreno sito nel Comune di Mondragone, riportato in Catasto Terreno al foglio 56 particella "2000", fa parte di una zona di maggiore estensione che nel PIANO REGOLATORE GENERALE adottato da questo Comune [...] è interessato dai seguenti vincoli:*

- *Che tutto il territorio comunale è di interesse archeologico, soggetto al Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta – SCHEDE – V7.*
- *Che la particella di terreno di cui sopra è ricompresa in area di ulteriore tutela art. 22 – SCHEDE – V4 - aree soggette a vincoli conformativi e ricognitivi “Fascia Costiera (lett e)”.*
- *Che la particella di terreno di cui sopra ricade altresì nell’ambito dell’area di cui al P.S.D.A. (Piano Stralcio per la Difesa dalle Alluvioni) predisposto dall’Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno, ed approvato con D.P.C.M. del 10/12/2004 [...].*

**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.*

Dalle verifiche catastali effettuate fino all’impianto catastale, dalla specifica ricerca eseguita presso l’Unità Operativa Dirigenziale - Ufficio Centrale Foreste e Caccia (sez. Usi Civici) della Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali della Regione Campania (unico ente a cui è possibile richiedere un attestato relativo all’appartenenza o meno di un terreno all’elenco dei suoli gravati da usi civici) e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Di conseguenza, si ritiene che il diritto sui beni del debitore esecutato sia di piena proprietà.

**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.

Da quanto è emerso nel corso dell'accesso, lo scrivente non ritiene che sia mai stato redatto un regolamento di condominio e, di conseguenza, si ritengono inesistenti gli oneri condominiali

**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.

Per quanto riguarda il procedimento di stima adottato, sono stati considerati i principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi razionali che regolano e consentono la fondata ed obiettiva determinazione del calcolo del valore dell'immobile, espresso in valuta sulla base di oggettivi dati economici e tecnici. L'aspetto economico da considerare (scopo della stima) può essere ricercato con il metodo **Market Comparison Approach** basato su una adeguata comparazione iniziale fra l'immobile che si sta valutando ed una serie di immobili di concezione simile (di cui è stata effettuata la compravendita nel recente passato o semplicemente perché presenti sul mercato attuale), oppure utilizzando la teoria del procedimento **analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile produce mediante un opportuno saggio di capitalizzazione.

Il criterio prescelto deve consentire di determinare il valore dell'immobile nell'ipotesi di collocazione dello stesso immobile sul mercato, mediante l'analisi della domanda e dell'offerta. A tale scopo, il criterio che è sembrato più adatto alla valutazione dell'unità immobiliare pignorata, è il **Market Comparison Approach**, detto anche metodo **M.C.A.**, che a partire dal valore di mercato per immobili con le stesse caratteristiche ubicati nella stessa zona, espresso in €/mq di superficie commerciale, consente di calibrare il valore unitario dell'immobile oggetto di stima mediante opportuni **coefficienti correttivi**, che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare <sup>1</sup>.

La base "ideologica" del metodo M.C.A. si fonda sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile, così come ha già fatto per determinare il prezzo di immobili considerati affini.

---

<sup>1</sup> A parere dello scrivente, la stima di un immobile per **capitalizzazione dei redditi**, intesa come l'operazione matematica-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (il valore di mercato:  $V_m$ ) dividendo il reddito netto che il capitale produce ( $R_n$ ) per un saggio ( $r$ ) di capitalizzazione ( $V_m = R_n/r$ ), può risultare aleatoria, in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore dell'immobile.

Nel caso specifico, tale obiettivo è facilitato dal fatto che la maggior parte degli immobili presenti nella zona presenta una tipologia costruttiva e uno stato di conservazione molto simile a quella del fabbricato da valutare.

### **Fonti dei dati**

Per la determinazione del **valore unitario di riferimento**, sono state considerate sia le offerte proposte da due agenzie immobiliari locali e sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), gestito dall'Agenzia delle Entrate; è stata, quindi, redatta la seguente tabella:

Fonte	Descrizione immobile	Importo richiesto (€)	Superficie (mq)	Val. unitario (€/mq)
O.M.I.	—————	—————	—————	330 ÷ 460
Gioia Immobiliare Mondragone	Appartamento al piano quinto di un edificio dotato di ascensore ubicato in via Razzino, costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e balcone	39.999,00	Sup. commerciale mq 85,00	470,50
Tecnocasa Studio Mondragone D.I.	Appartamento sito al 2° piano di un edificio privo di ascensore ubicato in viale Margherita, composto da cucina abitabile, soggiorno con balcone, camera da letto, bagno e ripostiglio	55.000,00	Sup. commerciale mq 78,00	705,00

I due valori unitari indicati dall'O.M.I. rappresentano gli estremi (minimo e massimo) di una fascia entro cui oscilla il valore unitario degli immobili ubicati nella zona comunale di riferimento (si veda l'allegato rapporto riferito al secondo semestre del 2024). Trattasi di risultati prodotti dalla elaborazione statistica di valori commerciali desunti da agenzie, aste, atti di compravendita, e riferiti a caratteristiche specifiche medie delle unità immobiliari oggetto di campionamento. Tale indagine viene periodicamente effettuata a mezzo di apposite schede di rilevazione che contemplano essenzialmente i seguenti parametri: tipologia dell'immobile, destinazione prevalente di zona, caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato nel suo intero, caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare, consistenza dell'unità, rapporto prezzo/valore.

Analizzando le caratteristiche dei fabbricati ubicati nella stessa zona comunale presenti sul mercato immobiliare e comparandole con le peculiarità intrinseche ed

estrinseche degli immobili pignorati (stato di manutenzione, età, piano, accessori, pertinenze, servitù attive e passive), lo scrivente ritiene opportuno assumere quale **valore unitario di riferimento** il valore medio dell'intervallo fissato dall'OMI <sup>2</sup> :

**€/mq 395,00 (euro/mq trecento novanta cinque / 00)**

Per quanto riguarda i **coefficienti correttivi** che tengano conto delle caratteristiche e delle condizioni specifiche dell'immobile da stimare, essi vengono parametrati sui seguenti indicatori:

- a) caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ecc.)
- b) caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione, livello di piano, orientamento, luminosità, accessibilità, funzionalità interna, adeguabilità, pertinenze esclusive, comunalità, servitù attive e passive, ecc.)
- c) caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, dotazioni impiantistiche, tipologia di strutture portanti e orizzontamenti, tipo di rifiniture, ecc.)
- d) stato di conservazione e manutenzione (vetustà fisica, a partire dal sesto anno di vita dell'immobile)
- e) caratteristiche tipologiche (fabbricato civile, economico, popolare, ecc.)
- f) caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, ceto prevalente, disponibilità di aree di parcheggio, ecc.).

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi e la documentazione fotografica acquisita hanno indirizzato lo scrivente verso le seguenti determinazioni:

- Gli indicatori di cui alla voce **a)** sono relativamente corrispondenti con quelli della zona di appartenenza: le unità immobiliari in oggetto sono ubicate in una zona periferica del Comune di Mondragone, ma comunque caratterizzata dalla presenza della necessaria urbanizzazione primaria; inoltre, sono relativamente vicine alle strade di grande scorrimento per un facile collegamento con le città limitrofe; inoltre, nella zona sono assenti rilevanti elementi artificiali (strade sopraelevate, acquedotti, ferrovie, ecc.) che comportano un negativo impatto visivo; per tale motivo si ritiene opportuno adottare un coefficiente correttivo **unitario** che tenga conto delle caratteristiche posizionali medie.

---

<sup>2</sup> La scelta di proporre il valore medio dell'intervallo fissato dall'OMI deriva non solo dall'evidenza di rimarcare la caratteristica oggettiva della stima da determinare, ma anche dalla considerazione che i valori degli immobili esaminati sono solo proposti, ma non ancora realizzati.

- Gli indicatori di cui alla voce **b)** inerenti alle caratteristiche ambientali intrinseche possono riassumersi nelle seguenti considerazioni:
  - l'illuminazione naturale dei vani dell'appartamento al secondo piano può essere giudicata nel suo complesso buona alle esigenze abitative: le porte esterne, rivolte ad Est e a Sud, permettono alla luce naturale di penetrare negli ambienti destinati a residenza;
  - l'illuminazione naturale dell'unità immobiliare al piano terra, invece, risultando l'immobile rivolto a Nord e avendo un'altezza interna di ml 2,05, risulta scadente anche per un *vano accessorio a servizio indiretto* di un'unità residenziale;
  - i due immobili, non avendo porte e/o finestre su lati opposti, non risultano ventilati in maniera ottimale e ciò non garantisce un regolare ricambio d'aria;
  - le dimensioni dei vani dell'appartamento al secondo piano rientrano nei canoni delle normali esigenze abitative;
  - durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili.

Relativamente a tali motivazioni, lo scrivente ritiene necessario adottare, nella determinazione del valore unitario del solo subalterno 7, un coefficiente correttivo pari a **0,90**, mentre nella determinazione del valore unitario del subalterno 9, si ritiene opportuno introdurre un coefficiente correttivo pari a **0,70**.

- Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche e funzionali del fabbricato, si può sintetizzare il seguente giudizio sulla qualità degli elementi:
  - le facciate del fabbricato presentano un valore architettonico adeguato e in sintonia con gli altri edifici della zona, e non necessitano, nel breve periodo, di alcun intervento edilizio di ristrutturazione, ordinaria o straordinaria,
  - la pavimentazione e i rivestimenti dei due appartamenti sono esteticamente scadenti e necessitano di un ricambio,
  - la rubinetteria dei sanitari dell'appartamento al secondo piano è di scarso valore commerciale,
  - il portoncino d'ingresso dell'appartamento al secondo piano e gli infissi, esterni ed interni, sono di qualità e forma estetica abbastanza soddisfacenti,
  - la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti dell'appartamento è di scarsa fattura in quasi tutti gli ambienti.

In base a quanto esposto, quindi, si può ritenere opportuno introdurre, nella determinazione del valore unitario dei due subalterni, un coefficiente correttivo pari a **0,80** che tenga conto delle caratteristiche tecniche e funzionali delle unità.

- Per quanto riguarda lo stato d'uso e di conservazione delle strutture verticali e delle strutture orizzontali dei due appartamenti, esso risulta abbastanza ordinario, in relazione sia allo stato conservativo prevalente nella zona di appartenenza, sia all'età dell'immobile, risultando assenti evidenti quadri fessurativi; in base a quanto esposto, quindi, non si ritiene opportuno introdurre, nella determinazione del valore unitario, alcun coefficiente correttivo.
- Tenendo mente, infine, a quanto già affermato in risposta al quesito 6 (*verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*), viene adottato, nella determinazione del valore unitario, il coefficiente **0,90**, che tenga

conto della mancanza di qualsiasi atto urbanistico che possa abilitare l'edificazione degli immobili pignorati.

A questo punto possiamo determinare i **valori unitari di riferimento** dei due appartamenti:

**Sub 7:** valore unitario =  $( 395,00 * 0,90 * 0,80 * 0,90 ) = \text{€/mq } 255,96$

**Sub 9:** valore unitario =  $( 395,00 * 0,70 * 0,80 * 0,90 ) = \text{€/mq } 199,08$

referito alla superficie commerciale delle due unità immobiliari.

Moltiplicando la superficie commerciale per i valori unitari calcolati, si ha:

**Lotto 1:** mq 72,87 \* €/mq 255,96 = € 18.651,80

**Lotto 2:** mq 16,90 \* €/mq 199,08 = € 3.364,45

Sottraendo, per il subalterno 7, la redazione dell'attestato di prestazione energetica, e, per il subalterno 9, gli oneri per la rimozione dei rifiuti in esso depositati, si ha:

**Lotto 1:** € ( 18.651,80 – 500,00 ) = € 18.151,80

**Lotto 2:** € ( 3.364,45 – 1.000,00 ) = € 2.364,45

Per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno, salvo diversa determinazione del G. E., apportare una **riduzione del 10%** sui valori calcolati, che tenga conto di:

- indisponibilità immediata degli immobili,
- inoperatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità,
- differenza dei costi fiscali ed accessori con gli acquisti a libero mercato,
- prevedibile mutamento nel tempo delle condizioni di conservazione degli immobili.

Pertanto, in definitiva, i **valori** dei due lotti costituiti, ubicati nel **Comune di Mondragone – loc. Pescopagano – via Papa Giovanni XXII** distinti nel N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 56 - p.lla 41**, risultano:

**Lotto 1:**      **sub 7 – 1/3 sub 17:**      € ( 18.151,80 – 10% ) = € 16.336,62

**Lotto 2:**            **sub 9 – sub 15:**                            € ( 2.364,45 – 10% ) = € 2.128,00

Si ritiene opportuno il seguente arrotondamento:

**Lotto 1:**                    € 16.300,00    (euro sedici mila tre cento / 00)

**Lotto 2:**                    € 2.100,00    (euro due mila cento / 00)

L'esperienza professionale maturata dal sottoscritto conforta ampiamente tale determinazione.

**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 proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Lo scrivente evidenzia che non ricorre tale circostanza.

**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**.*

Lo scrivente evidenzia di aver acquisito, presso il Comune di [REDACTED], ed allegato, il certificato di residenza e stato di famiglia della sig.ra [REDACTED]; da tali atti, si rileva che la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], è residente nel **Comune di [REDACTED]** in via [REDACTED], unitamente alla propria a famiglia.

Il sottoscritto esperto stimatore, nel ringraziare per la fiducia che l'Ill.mo Giudice ha voluto accordargli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Caserta, 15/04/2025

L'esperto stimatore  
ing. Giuseppe Giuliano

In riferimento alle **autorizzazioni disposte dal G.E. in favore dell'esperto stimatore** ai fini dell'espletamento dell'incarico lo scrivente rappresenta che:

- ha acquisito la necessaria documentazione presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V. (atti notarili e ipotecari), dell'Agenzia del Territorio (atti catastali), dei Comuni di Mondragone e Quarto, nonché le necessarie informazioni presso il Settore B.C.A. della Regione Campania.

In riferimento agli **obblighi disposti dal G.E. a carico dell'esperto stimatore** lo scrivente rappresenta che:

- ha provveduto a depositare entro 30 giorni dalla data del giuramento il modulo contenente le verifiche della documentazione;
- ha prodotto e allegato alla relazione di stima un servizio fotografico degli esterni e degli interni dei beni pignorati, le planimetrie degli immobili, le visure catastali storiche, le copie degli atti di provenienza del bene, le ispezioni ipotecarie, ecc.;
- ha depositato telematicamente una versione della relazione in formato PDF e in formato WORD e una versione oscurata della relazione in formato PDF e in formato WORD; contestualmente ha inviato telematicamente copia di tutti gli allegati scannerizzati ed ha prodotto e depositato copia della relazione in formato cartaceo unitamente agli allegati;
- **ha inviato**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, **copia della perizia al debitore e al creditore procedente come legalmente rappresentato, a mezzo posta o e.mail.** e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico.

Caserta, data di deposito

L'esperto stimatore  
ing. Giuseppe Giuliano

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Giuliano**

**D I C H I A R A**

di aver regolarmente provveduto a trasmettere al creditore procedente, come legalmente rappresentato, e al debitore una copia dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata o fax o e-mail;

**D I C H I A R A**

altresi, di non essere in conflitto di interessi con nessuno dei soggetti coinvolti a vario titolo nella stima come il procedente e l'esecutato, né con altri soggetti, di cui è o è stato portato a conoscenza prima della redazione della stima, che possano trarne godimento o nocumento in modo diretto o indiretto.

La presente stima è stata redatta in fede e senza alcun pregiudizio.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy di cui al D. Lgs. 196/2003 ai fini della redazione della perizia, e non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari; se Le/Vi è pervenuta per errore La/Vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione è vietato.

Caserta, data di deposito

L'esperto stimatore  
ing. Giuseppe Giuliano