

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dell'Esecuzione: Dott.ssa Elmelinda MERCURIO
Procedimento iscritto al n. 137/2024 del Ruolo Generale

PERIZIA DI STIMA

causa civile

KNICKS SPV S.R.L. / [REDACTED]

Prossima udienza: 05/02/2026 ore 12:00

L'Esperto

ARCHITETTO
[REDACTED]

NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

LOTTO UNICO: - Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare "APPARTAMENTO" ubicata in Mondragone (Ce) alla Via Salvatore Razzino N.65 - Piano 6, Int.45; l'"appartamento" è composto da un ingresso-disimpegno, soggiorno/cucina, un bagno con vasca, un ampio balcone; confina con il corridoio condominiale a Nord-Est, con appartamento SUB 15 ad Est e con altra u.i.u. ad Ovest; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE) al Foglio 25, P.IIa 5561, SUB 58**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Rilascio di L.E. n. 73/74 e 150/77 cui non è conforme lo stato dei luoghi in merito a "diversa distribuzione degli spazi interni"; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 34.600,00 (trentaquattromilaseicento/00)

PREMESSA

La sottoscritta Architetto [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al [REDACTED], in relazione alla causa di pignoramento iscritta al numero di R.G. 137/2024, promossa dalla società "BARCLAYS BANK IRELAND PLC" con sede principale in Dublino 2 (Irlanda), One Molesworth Street, e sede secondaria in Milano, Via Broletto n.4, num.di iscriz. Registro Imprese di Milano C.F. e P.IVA 10508010963 *contro* la sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, veniva nominata quale Esperto Stimatore in data 09/07/2025 dal G.E. Elmelinda MERCURIO del Tribunale di S. Maria C. V. (CE)– Ufficio Espropriazioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei vari quesiti di perizia, così come di seguito proposti:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ⅓, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di

assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.l.a 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.l.a del C.T. alla p.l.a 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.l.a e subalterno);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti

quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà 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 difficoltà);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la **data di edificazione dell'immobile** secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della **data di edificazione** come sopra determinata o comunque delle **caratteristiche delle opere abusive** – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune

informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

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

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

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

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi**, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; Istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i 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.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e

dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

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

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**.

Primo Accesso

In data 23/07/2025 la scrivente, congiuntamente alla Custode Giudiziaria dott.ssa [REDACTED], procedeva ad effettuare il primo accesso presso l'immobile pignorato sito in Mondragone (CE) alla Via Salvatore Razzino N.65, ove si rinveniva la sig.ra [REDACTED], rilasciata dal Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) il 26/11/2024 che consentiva il sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto.

Si specifica che la [REDACTED] dichiarava di occupare a titolo gratuito l'unità residenziale pignorata e di essere legata da rapporto di parentela con l'esecutata. La stessa si dichiarava disponibile a permanere nell'occupazione dell'unità abitativa corrispondendo una indennità in favore della procedura che la scrivente computava in Euro 150,00 mensili.

Si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile. (Vedi Allegato N.1)

Dopo aver compiuto le dovute indagini e ricerche presso gli uffici competenti, si ritiene di poter rispondere ai quesiti richiesti.

In merito al controllo preliminare necessario alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, nella quale vengono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici del compendio immobiliare

pignorato, e che la stessa risale sino all'atto di Compravendita del 04/02/1994 N.P. 20450, notaio Battista Onorato, trasc. Del 09/03/1994 NN.6917/5965 da potere di [REDACTED], a carattere originario, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, come si specificherà meglio in seguito. Si è provveduto ad acquisire copie dei titoli traslativi del bene, fino a coprire il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, a carattere originario.

Si riporta che l'esecutata risulta vedova a seguito della dipartita del sig. [REDACTED], e deceduto in data 16/03/2015. (Vedi Allegato N.4)

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

Dall'esamina della documentazione agli atti si evince che la società "BARCLAYS BANK IRELAND PLC", risulta creditrice nei confronti dell'esecutata, sig.ra [REDACTED] in virtù di Contratto di Mutuo Fondiario del 18/04/2008 a firma del Notaio dott. Marco Licenziati notaio in Napoli, per il finanziamento di complessivi € 50.000,00. Tale contratto di Mutuo è garantito con la concessione da parte della mutuataria di un'ipoteca volontaria di primo grado iscritta presso la competente Conservatoria dei RR.II di Caserta, con formalità in data 23/04/2008 ai NN. 19875 di Registro Generale e 3115 di Registro Particolare, sui cespiti immobiliari di proprietà della predetta, siti in Mondragone (CE) alla Via Salvatore Razzino N.65, int.45, Piano 6, Edificio D.

A seguito del mancato adempimento del dovuto e "in forza dell'atto di precetto notificato in data 08/03/2024", con cui si intima il pagamento della somma di € 35.736,69 oltre interessi e spese successive occorrente, rimasta infruttuosa l'intimazione, l'istante sottopone ad Atto di Pignoramento immobiliare i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà della sig.ra [REDACTED]

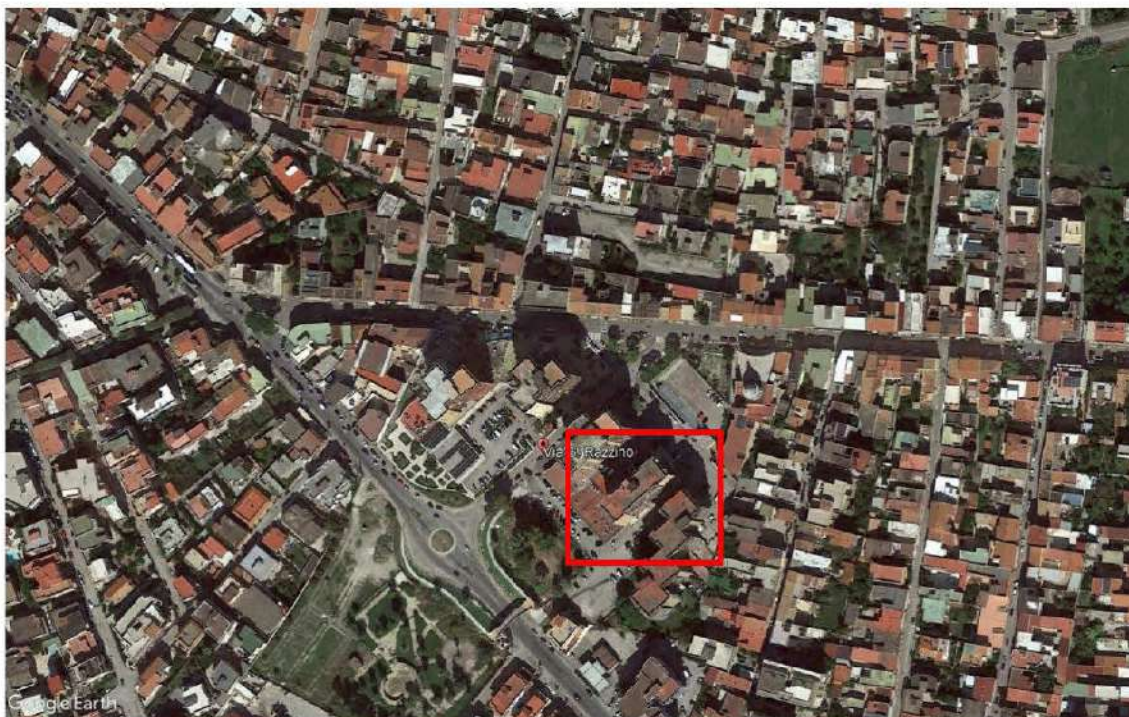
ubicati nel Comune di Mondragone (CE) alla Via Salvatore Razzino N.65, così come correttamente riportati anche dalla Nota di Trascrizione del Pignoramento di cui trattasi, ovvero:

- N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE), Foglio 25, P.III 5561, SUB 58
Piano 6 – interno 45
APPARTAMENTO, Categoria A/2, Consistenza 4 vani;

L'Esperto riporta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata, come si specificherà più dettagliatamente in risposta al quesito n.5-ricostruzione dei passaggi di proprietà.

- Risulta "Determina" del Sindaco di Mondragone, anno 1981, di commutazione a sanzione pecuniaria per contravvenzione a norme edilizie;
- Non risultano "difformità sostanziali"

Foto satellitare del Lotto oggetto di causa



IN CONSIDERAZIONE DELLA CONSISTENZA E DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEL BENE PIGNORATO, CONSISTENTI IN UN UNICO APPARTAMENTO, LA SCRIVENTE PREDISPONE UN UNICO **LOTTO** PER LA VENDITA COME DI SEGUITO DESCRITTO:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica denominato "Centro California", sito in Mondragone (CE) alla Via Salvatore Razzino N.65, ovvero "**APPARTAMENTO**" sito al Piano Sesto del Fabbricato "**LOTTO D**", Interno 45, composto da quattro vani e confinante con Interno 44, interno 46, cassa scala, strada di lottizzazione interna.

Identificato nell'**N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE) al Foglio 25, P.Illa 5561 - SUB 58**; confina a Nord/Est con corridoio condominiale, a Sud/Est con corridoio condominiale di piano sesto e cassa scala, a Sud/Ovest con altra u.i.u.

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

La scrivente procede con la descrizione del **LOTTO UNICO**, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile pignorato, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva perché non oggetto di frazionamento, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO UNICO** oggetto di pignoramento è costituito da una unità abitativa, tipo appartamento, ubicata in zona CENTRALE del Comune di Mondragone (CE) e precisamente alla Via Salvatore Razzino N. 65, facente parte del complesso edilizio composto da più fabbricati denominato "Centro California". Tale Parco risulta ben collegato alla viabilità urbana e extraurbana, nonché inserito in un contesto commerciale di buona rispondenza agli standard richiesti.

L'intera zona in cui ricade l'immobile, dunque, è da ritenersi dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.

Il **LOTTO UNICO** per la vendita è costituito da:

- **APPARTAMENTO** ubicato al Piano Sesto del fabbricato denominato "LOTTO D", costituito da un ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina-angolo cottura, due camere da letto (una matrimoniale ed una singola), un corridoio, un bagno con vasca, un balcone lato Ovest prospettante sulla viabilità interna del complesso immobiliare denominato "Centro California"; l'altezza interna netta risulta essere pari a 2,95 mt; il grado di soleggiamento e l'orientamento dell'intero appartamento è da considerarsi sufficiente per l'esposizione.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO

Mediante il corpo scala, e/o il vano ascensore, si giunge all'appartamento pignorato individuato catastalmente con il SUB 58, al Piano Sesto – interno 45, sito sul lato destro del pianerottolo per chi sale, ovvero prima porta a sinistra dell'ampio corridoio condominiale su cui insistono le porte di ingresso delle unità abitative costituenti l'intera ala destra del fabbricato.

Un portoncino con pannellatura di finitura in legno di colore scuro consente l'accesso agli ambienti interni dell'unità immobiliare, i quali si presentano tutti rifiniti e tinteggiati sia a parete che a soffitto; l'unico bagno dell'appartamento si presenta rivestito con piastrelle opache di colore scuro; i pavimenti dell'appartamento sono realizzati con piastrelle a finitura chiara nella zona giorno e corridoio mentre le camere sono rifinite con pavimenti di colore scuro; le porte interne sono tamburate in legno di colore scuro; il bagno risulta completo di igienici in ceramica di colore bianco con rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore e vasca; l'appartamento si presenta completo di impianto elettrico, citofonico, e riscaldamenti. Tutti gli impianti sono da revisionare e/o ripristinare a regola d'arte.

Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco con avvolgibili in plastica; il lato Ovest dell'appartamento è caratterizzato da un grande balcone. Risulta doveroso riportare che i soffitti e i frontalini ai vari piani del fabbricato risultano fortemente ammalorati. (Vedi Allegato N.2)

Si rileva che l'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica; si stima un costo pari ad € 150,00 per l'acquisizione dello stesso.



INGRESSO-SOGGIORNO-ANGOLO COTTURA



PARTICOLARE ANGOLO COTTURA



INGRESSO- DIS.- CORRIDOIO CAMERE



CORRIDOIO CAMERE



CAMERA SINGOLA



CAMERA MATRIMONIALE



BAGNO



BALCONE

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO UNICO PER LA VENDITA:

PIANO SESTO altezza interna ml 2,95; Superficie utile netta: MQ 57,70

- INGRESSO (mq 3,60)
- SOGGIORNO (mq 17,40)
- ANGOLO COTTURA (mq 5,50)
- CORRIDOIO (mq 4,40)
- CAMERA "SINGOLA" (mq 7,60)
- CAMERA "DOPPIA" (mq 13,00)
- BAGNO (mq 6,20)
- BALCONE (mq 20,90)

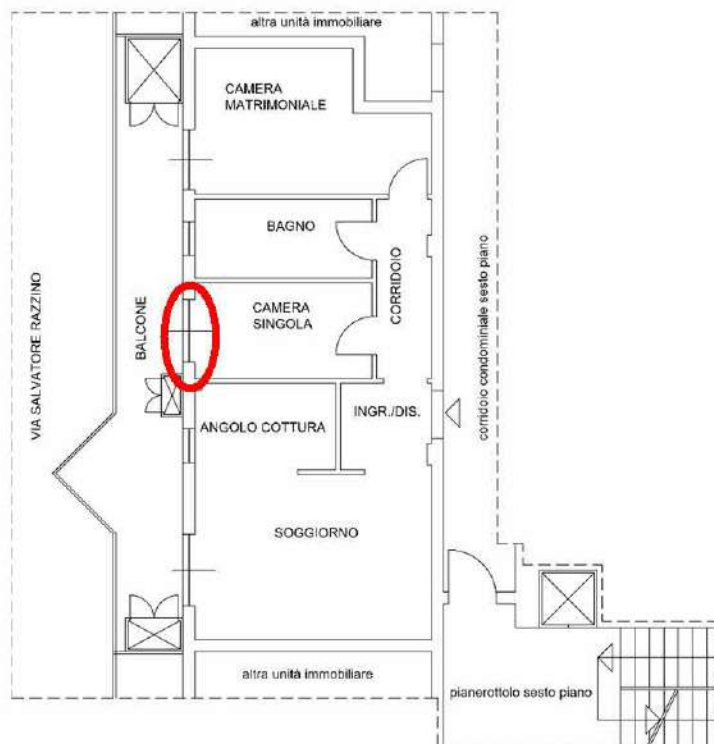
La *Superficie commerciale* risulta essere la somma della *Superficie lorda unità abitativa* e della *Superficie ragguagliata dei balconi*, ovvero:

Superficie lorda unità abitativa	=	64,80 mq
Superficie balcone	=	20,90 mq

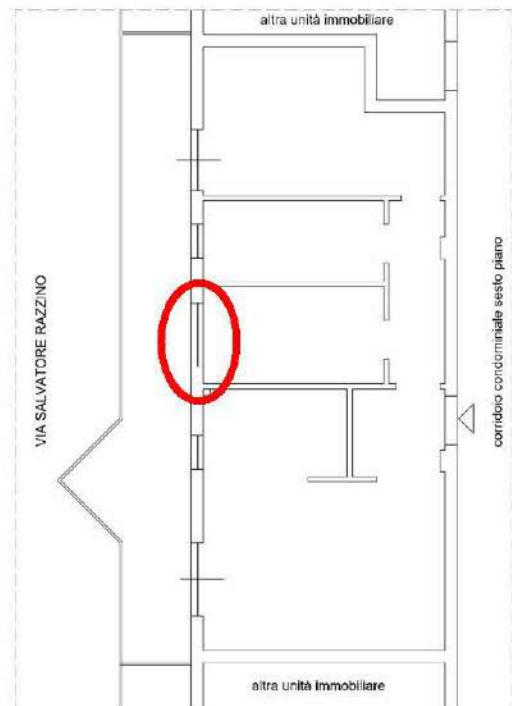
Pertanto:

La *Superficie commerciale ragguagliata* risulta essere:
 (mq 64,80) + (0,25 x mq 20,90) = **70,00 mq**

RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE CON INDICAZIONE DIFFORMITA'



PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DIFFORMITA'



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

Identificazione catastale del bene pignorato e costituente il LOTTO UNICO per la vendita:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Mondragone (CE) alla Via Salvatore Razzino N.65, costituita da "APPARTAMENTO" su unico livello al piano sesto, riportata al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 25, Particella 5561, SUB 58, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 73 mq, rendita € 309,87.**

Si allegano alla presente relazione le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, l'estratto catastale storico, lo stralcio di mappa. (Vedi Allegato N.6).

Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale del bene, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento di cui trattasi e/o in conseguenza di eventuali atti traslativi:

all'N.C.E.U.:

• Unità immobiliare dal 19/02/2025: N.C.E.U. al Fg. 25, P.IIa 5561, SUB 58, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 4 vani; Variazione toponomastica

• Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015: N.C.E.U. al Fg. 25, P.IIa 5561, SUB 58, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 4 vani; Variazione per inserimento in mappa dei dati di superficie

• Situazione dell'unità immobiliare dal 06/08/2004: N.C.E.U. al Fg. 25, P.IIa 5561, SUB 58, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 4 vani; Variazione modifica identificativo

• Situazione dell'unità immobiliare CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DAL 01/01/1992: N.C.E.U. al Fg. 25, P.IIa 103, SUB 58, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 4 vani; Variazione del quadro tariffario

• Situazione dell'unità immobiliare dal 19/01/1979: N.C.E.U. al Fg. 25, P.IIa 103, SUB 58, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 4 vani; Variazione per RETTIFICA DI ERRORE COMM. ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

all'N.C.T.:

• Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: N.C.T. al Fg. 25, P.IIa 5561, Qualità Classe ENTE URBANO, Sup. are 10 ca 00 – TIPO MAPPALE del 19/01/1979 in atti dal 02/08/2018; Annotazioni di immobile: EX P.LLA N. 1265.

Altresì:

- si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

- non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella 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;
- non risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

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

LOTTO 1: - **Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare "APPARTAMENTO"** ubicata in Mondragone (Ce) alla Via Salvatore Razzino N.65 - Piano 6, Int.45; l'"appartamento" è composto da un ingresso-disimpegno, soggiorno/cucina, un bagno con vasca, una camera singola, una camera doppia, un ampio balcone; confina con corridoio condominiale del piano sesto a Nord/Est, con altra u.i.u. a Nord/Ovest.; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE) al Foglio 25, P.Illa 5561, SUB 58**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Rilascio di C.E. n. 73/74 e 150/77 cui non è conforme lo stato dei luoghi in merito a "diversa distribuzione degli spazi interni"; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 34.600,00 (trentaquattromilaseicento/00)

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

In merito alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al compendio pignorato e costituente il **LOTTO UNICO per la vendita** della presente procedura espropriativa, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento medesimo e a ritroso fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, la scrivente riporta che l'esecutata., ad oggi vedova, ha acquistato l'immobile in oggetto, in regime di comunione dei beni con il coniuge, con Atto di Compravendita del 04/02/1994 a rogito del notaio Battista Onorato di Napoli, Rep.N. 20450, Trascr.NN. 6917/5965 da potere della sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il 10/10/1943.

Nel documento si legge: *"La vendita viene fatta ed accettata nello stato in cui l'immobile alienato si trova con tutti i diritti ragioni ed azioni, pertinenze dipendenze, accessioni ed accessori, servitù attive e passive, unitamente ai proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato di cui l'immobile venduto fa parte e con quanto previsto sia nel regolamento di condominio depositato negli atti del Notaio Chieffi di Napoli in data 12/10/1979 al NN. 20212/17990, sia nel titolo di provenienza "atto di assegnazione di alloggio autenticato per Notar De Vivo Francesco di Napoli in data 29/11/1979, reg.to a Napoli – Atti Privati – il 17/12/1979 al N. 24845/22072. Atti questi ben noti alla parte acquirente che ne accetta espressamente il contenuto."*

Si specifica che all'atto di acquisto dell'immobile pignorato, l'esecutata risultava coniugata in regime di comunione dei beni e che in data 26/03/1995 procedeva alla modifica del regime patrimoniale.

Il coniuge, sig. [REDACTED] è deceduto in data 16/03/2015 pertanto l'esecutata è diventata l'unica ed esclusiva proprietaria dell'immobile a seguito della rinuncia all'eredità dei coeredi del de cuius, così come risulta dalle Trascrizioni dei relativi atti che si allegano alla presente.

Nello specifico, con Atto Notarile di Accettazione di eredità, in morte del sig. [REDACTED], del 16/11/2017, Notaio Maria Landolfi, Rep. 610 – sede Castelvoturno (CE), l'esecutata diventa unica ed intera proprietaria dell'immobile pignorato.

Ai fini della continuità delle trascrizioni si riporta che la Dichiarazione di Successione fu presentata all'Ufficio del Registro di Sessa Aurunca – Teano in data 14/02/2017, prot.N. 143 del Volume 9990, trascritta a Caserta-SMCV il 03/04/2017 ai NN 11023/8594, alla quale furono chiamati il coniuge del de cuius [REDACTED] ed i figli dello stesso i quali con Dichiarazione resa innanzi al dott. Edgardo Olimpo, Direttore Amministrativo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Volontaria Giurisdizione in data 28/01/2016 - N.R.G. 179/16, rinunziarono all'eredità del padre. (Vedi Allegato N.7).

In merito alle eventuali formalità riscontrate, si relazionerà in seguito in risposta al quesito n. 8.

Si specifica che la natura dell'atto traslativo precedente al ventennio la trascrizione del pignoramento in oggetto, è di atto *inter vivos* a carattere originario.

Si specifica altresì, che sul bene non risulta alcun diritto di usufrutto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Al fine di procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si è proceduto ad inoltrare regolare istanza di accesso agli atti all'Ufficio Urbanistico/Demanio del Comune di Mondragone (Ce) a mezzo PEC, pertanto si procedeva ad acquisire la documentazione tecnica autorizzativa del complesso residenziale cui appartiene l'immobile pignorato.

A seguito di ricerca effettuata, dunque, si è verificato che per l'intero compendio immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, denominato "Parco Nuova California- Lotto D" sono state rilasciate dal Sindaco del Comune di Mondragone n. 2 Licenze Edilizie, rispettivamente la N. 73/74 e la N. 150/77 rilasciata alla "Coop.Edilizia Centro California" Soc., i cui grafici non è stato possibile reperire nell'archivio comunale pertanto non è possibile eseguire un confronto tra lo stato attuale e quanto autorizzato dalle suddette Licenze Edilizie.

Dall'analisi degli atti relativi alla costruzione del suddetto complesso edilizio, depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Mondragone, emerge che l'edificio Lotto "D" appartenente al denominato P.co "Nuova California", all'epoca proprietà della società RO.MA Spa, è stato costruito in difformità alla sopra citate Licenze Edilizie. Gli abusi eseguiti sono stati accertati mediante controllo da parte di tecnici appositamente incaricati dal comune di Mondragone, che redigevano apposita relazione. Sulla scorta di quest'ultima sono stati eseguiti sopralluoghi dell'ufficio di Polizia Edilizia che accertava gli abusi commessi consistenti in una maggiore

superficie edificata, un maggior volume realizzato, il mancato rispetto delle distanze dagli assi stradali. Essendo le opere abusive non eliminabili senza pregiudizio alle parti rimanenti, il Sindaco, con Ordinanza del luglio 1981 invita al pagamento di una sanzione pecuniaria amministrativa per contravvenzione alle norme edilizie.

Allo stato attuale non sono reperibili, presso gli Uffici competenti, ulteriori grafici di progetto a corredo delle licenze rilasciate pertanto si ritiene opportuno e congruo decurtare un costo pari ad € 3.000,00 dal valore finale a base d'asta dell'immobile al fine dell'aggiornamento delle pratiche iniziali tecnico/urbanistiche e catastali necessarie.

RISPOSTA AL QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come verbalizzato in sede di accesso, l'unità immobiliare costituente il **LOTTO UNICO** per la vendita, è attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] a Napoli (NA) il 31/05/1981 e residente in Casalnuovo di Napoli (NA), nipote dell'esecutata, a titolo gratuito. *(Vedi Allegato N.1)*

RISPOSTA AL QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato, per l'esecutata, nonché precedenti dante causa, si evince quanto segue:

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

- 1) Non risultano altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;
- 2) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- 3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie:
ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2008 - Registro Particolare 3115, Registro Generale 19875; IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 18/04/2008 - Pubblico ufficiale NOTAIO LICENZIATI MARCO sede Napoli a FAVORE di BARCLAYS BANK PLC sede MILANO c.f. 80123490155 CONTRO [REDACTED]. *(Vedi Allegato N.7)*
- 2) Trascrizioni pregiudizievoli:
TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2024 - Registro Particolare 16252, Registro Generale 19863; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) - Repertorio 3168/2024; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. *(Vedi Allegato N.7)*
- 3) Risultano difformità urbanistico-edilizie; *(Vedi Allegato N.5)*

4) Risultano lievi difformità Catastali. (Vedi Allegato N.6).

RISPOSTA AL QUESITO n. 9: Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini svolte presso il N.C.E.U. di Caserta (CE) per il territorio del Comune di Mondragone (CE) e dall'esame degli atti di provenienza dell'immobile, si conferma che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale né appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risulta alcun provvedimento di declassamento. (Vedi Allegato N.6)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, si riporta che "nel Decreto del R° COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI IN NAPOLI del 5 Ottobre 1937, relativo al Comune di Mondragone (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art.11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non è indicato il terreno identificato in catasto impianto al foglio di mappa 25 e numero di mappa 12 (così come da copia della Visura storica...)".

RISPOSTA AL QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In risposta al presente quesito, si riporta che dalla documentazione acquisita a seguito di contatti con l'Amministratore pro-tempore del "Parco Nuova California – Lotto D", la quota condominiale ordinaria mensile è pari ad € 41,00 e, allo stato attuale, le quote condominiali ordinarie e straordinarie maturate alla data del 31/12/2025 ammontano ad € 1.564,00. Ulteriori spese a debito maturate sono relative alla richiesta di pagamento acqua potabile da parte dell'Ente Acqua Terra di Lavoro in Caserta il cui ammontare è pari ad Euro 185.000,00 e per il quale è stato dato mandato legale per la definizione con l'ente richiedente, pertanto i condomini saranno chiamati a partecipare. Risulta approvato con verbale assembleare del 30/11/2025, l'intervento di ricopertura del lastrico solare dell'intero fabbricato ma allo stato attuale non sono stati approvati preventivi di spesa.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Prima di calcolare il Valore Commerciale dell'unità immobiliare pignorata, è necessario fare una premessa: il procedimento di valutazione di un determinato bene immobiliare passa attraverso una serie di accurate indagini che investono direttamente il mercato al fine di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, riferite a quel certo tipo di fabbricato che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che noi dobbiamo valutare; oggetto di tali indagini saranno anche i fitti che normalmente si realizzano per i fabbricati medesimi.

In concreto, il procedimento di valutazione degli immobili è finalizzato alla conoscenza di diversi parametri, definiti "parametri tecnici" (ovvero prezzo a mc, a mq e a vano medio) e "parametri economici" (valore di mercato, valore di capitalizzazione dei redditi, costo di costruzione, ecc.),

utili allo scopo prefisso quale la stima dei fabbricati di civile abitazione e il raggiungimento del loro più probabile valore commerciale.

Dunque, il giudizio di stima si deve basare sicuramente su premesse oggettive derivanti dall'analisi dei soprarchiamati "parametri tecnici" ed "economici" ma si deve basare anche e soprattutto sull'osservazione di quei "**fattori**" definiti "**intrinseci**" (*esposizione ed orientamento, rifiniture e stato di conservazione, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, estetica, esistenza di strutture e locali condominiali, rispondenza allo scopo per cui è stato costruito*) e quelli definiti "**fattori estrinseci**" (*salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e al centro, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona quali trasporti collettivi-acqua-gas-luce, il ceto sociale prevalente che caratterizza la zona, le condizioni politico-sociali del momento*) al fine di avvicinarsi il più possibile all'obiettività del più probabile valore commerciale del bene in esame.

Per tutto quanto sopra riportato e in considerazione della tipologia del cespite da stimare si ritiene opportuno ricorrere, nel caso in esame, al metodo di stima sintetica definita "**STIMA PER CONFRONTO**", ovvero, nel presente giudizio di stima si ritiene utile ricorrere a tale metodologia al fine di attribuire all'immobile da stimare il "giusto valore", in analogia ai prezzi di mercato già praticati per immobili dello stesso genere presi come termini di confronto, avvalendosi del "**PARAMETRO TECNICO - MQ**" il quale condurrà ad un valore iniziale che sarà poi opportunamente corretto in percentuale in considerazione dell'influenza che i "**FATTORI INTRINSECI ED ESTRINSECI**" propri del cespite da stimare, eserciteranno sul "**VALORE DI MERCATO**", mediando in tal modo il più probabile "**VALORE COMMERCIALE FINALE**", ovvero giungendo a quel valore equo che rientra nei limiti imposti dalla nota legge economica della domanda e dell'offerta.

A tal fine è stata effettuata una indagine di mercato interpellando nell'ordine:

1. la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2025) per il Comune di Mondragone (CE);
2. Il Borsino Immobiliare relativo al Comune di Mondragone (CE) – aggiornato, tenendo conto anche per questa indagine della classificazione catastale A/2 – Abitazioni di tipo civile;
3. Indagine su Immobili simili gestiti dalle Agenzie Immobiliari della zona.

FONTE 1: O.M.I. : PRIMO SEMESTRE – ANNO 2025

Provincia: CASERTA; Comune: MONDRAGONE; ZONA: CENTRO URBANO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: MONDRAGONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1200	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	720	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1150	L	3	4,5	L

FRONTE 2: BORSINO IMMOBILIARE

Provincia: CASERTA; Comune: MONDRAGONE; ZONA: CENTRO URBANO



Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo

Euro **639**

Valore medio

Euro **852**

Valore massimo

Euro **1.065**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **480**

Valore medio

Euro **593**

Valore massimo

Euro **706**

FRONTE 3: AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI SULLA ZONA DI INTERESSE

Immobili per analoga superficie e tipologia: €/mq 700,00

SI GIUNGE PERTANTO AL VALORE DI MERCATO PER LA ZONA DI INTERESSE

VALORE DI RIFERIMENTO: prezzo MEDIO di mercato delle FONTI soprariportate	€/MQ
FONTE 1 - media dei valore minimi degli immobili tipo civile ed economico	690,00
FONTE 2 – media dei valori minimi degli immobili fascia media e seconda fascia	599,50
FONTE 3 – valori praticati da agenzie di zona per immobili simili	700,00
VALORE AL MQ	663,16

CONCLUSIONI DI STIMA

Si specifica che ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato è stato dunque considerato quale unità di misura di riferimento il “metro quadrato” di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà.

Ottenuto il valore medio di mercato riferito al *mq di superficie coperta complessiva*, è possibile calcolare il più probabile valore di mercato dell’immobile pignorato.

La stima viene riferita alla superficie residenziale dell’unità immobiliare, agli accessori e alle relative pertinenze e tiene conto dei coefficienti correttivi necessari a mediare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, in riferimento alle sue caratteristiche, ovvero alla vetustà (Cv), alla ubicazione (Cu), all’impiantistica (Ci), alla luminosità (Cl), all’esposizione ed orientamento (Co), alla destinazione (Cd), alla veduta (Cp), al piano (Cq); ad ognuna di queste caratteristiche, e quindi ad ogni coefficiente viene dato un giudizio in una scala di 5 Valori che vanno da 1 a 0,51, variabili a seconda della loro qualità, ovvero:

OTTIMO	DA 1,00 A 0,91
BUONO	DA 0,90 A 0,81
DISCRETO	DA 0,80 A 0,71
SCARSO	DA 0,70 A 0,61
MOLTO SCARSO	DA 0,60 A 0,51

Al fine dello svolgimento di un corretto criterio di stima, si ritiene opportuno per il caso in esame, redigere una Tabella che riporti quei coefficienti utili alla descrizione delle caratteristiche del bene e il relativo grado di qualità, in modo tale da avvicinare il Valore del cespite in oggetto al più probabile Valore di Mercato mediante l’adeguamento della Superficie Commerciale con il Coefficiente Ponderato e moltiplicandola per il Prezzo a (mq) ricavato poc’anzi, pertanto:

Superf.Commerciale	(Cv)	(Cu)	(Ci)	(Cl)	(Co)	(Cd)	(Cp)	(Cq)	Coefficiente Ponderato
Mq 70,00	0,90	1,00	0,60	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90

Pertanto, alla luce di quanto riportato finora, si ottiene il seguente Valore Commerciale ragguagliato:

VALORE COMMERCIALE RAGGUAGLIATO LOTTO 1

(mq 70,00 x 0,90) x (€/mq 663,16) = **€ 41.779,08**

DECURTAZIONI

Tale valore sarà ulteriormente decurtato di una percentuale di scarto dovuta al tipo di trattativa di mercato ovvero dalla differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile che viene calcolata pari al 10% pertanto:

per l'appartamento:

- Decurtazione pari al 10% per vendita forzata € 4.177,90
- Decurtazione pari ad Euro 3.000,00 per pratiche edilizie € 3.000,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE LOTTO UNICO PER LA VENDITA** in cifra arrotondata per difetto è pari a: **€ 34.600,00** (trentaquattromilaseicento/00)

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

Per il caso in esame non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa, in quanto risulta pignorata l'intera proprietà per la quota di 1/1.

RISPOSTA AL 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.

Come precedentemente riportato, l'esecuta risulta di stato civile vedova a far data dal 16/03/2015 e come si evince dalla documentazione allegata ha stabilito la sua residenza presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM). (Vedi Allegato N.4)

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto la sottoscritta Esperto rassegna la presente perizia con i suoi Allegati, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, 05 gennaio 2026

L'Esperto
ARCHITETTO
MATRONA STELLATO

ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1** - VERBALE DI ACCESSO
- ALLEGATO N. 2** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO N. 3** - DOCUMENTAZIONE GRAFICA
- ALLEGATO N. 4** - DOCUMENTAZIONE VARIA
- ALLEGATO N. 5** - DOCUMENTAZIONI TECNICHE COMUNALI
- ALLEGATO N. 6** - DOCUMENTAZIONI CATASTALI
- ALLEGATO N. 7** - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO N. 8** - NOTULA DELLE SPESE E DELLE COMPETENZE