



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 79/2018 R.G.E.

Giudice Esecuzione: dott.ssa **VECCHIONE Giuseppina** (ex PUPO Maria Rosaria)



CAPITAL MORTGAGE s.r.l.

contro



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

- INTEGRAZIONI -

**LOTTO 01 – APPARTAMENTO e
BOX AUTO**

Via Palermo, n.33 - Parco Azzurro,
MONDRAGONE (CE)

Santa Maria Capua Vetere, 06.05.2021

*l'Esperto Stimatore
(ing. Francesco DI RISO)*



INDICE

Relazione Tecnica di Stima

Allegato N. 1 Ispezione ipotecaria

Allegato N. 2 Visure, mappe e planimetrie catastali



1. PREMESSA

LA PRESENTE RELAZIONE INTEGRA L'ELABORATO DI STIMA GIA' DEPOSITATO E PRECISAMENTE NELLA PARTE RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STAGGITO. TALE VALORE E' STATO SVOLTO SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE GIA' IN POSSESSO DELLO SCRIVENTE ESPERTO STIMATORE E DELLE QUOTAZIONI RILEVATE PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI DEL SETTORE DI MERCATO.

1.1. ESPOSIZIONE CRONOSTORICA DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.79/2018 RGE

La società MORTAGE Capital s.r.l. unipersonale, (Codice Fiscale 00390840239 - P.IVA 26599402) con sede in Piazzetta Monte, - 37121 Verona con ricorso presso il Giudice di Pace di Napoli, in data 12/10/2012, con decreto n. 8768/12 ottiene l'ingiunzione nei confronti del Signor [REDACTED] la somma complessiva di € 123.612,97 oltre interessi maturati e maturandi, spese e accessori successive ed occorrente, sino al soddisfo effettivo. In seguito, la società di cui innanzi, procedeva con Atto di Precetto notificato in data 22/11/2014 dell'art.140 cpc alla somma di € 6.178,43, oltre il costo di registrazione del Decreto Ingiuntivo.

Successivamente, la parte creditrice procedeva a notificare, in data 02/05/2018 ai sensi dell'art.140 cpc ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per beni in Mondragone (CE) alla via Palermo, 33 Parco Azzurro. Il pignoramento azionato attiene al seguente compendio immobiliare: *immobile riportato nel catasto urbano del suddetto Comune al foglio 19, particella 5370, sub. 58 (ex particella 1054, sub. 58), piano 1, cat. A/2, classe 2, vani 4, r.c. € 371,85; B) immobile riportato nel catasto urbano del suddetto Comune al foglio 19, particella 5370, sub. 7 (ex particella 1054, sub. 7), piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 18, r.c. € 46,48.*

Il bene è pervenuto con Atto di Compravendita del 29/03/2006, rep. N. [REDACTED] per Notar MATANO Mario con sede in Santa Maria Capua Vetere, trascritto il 30/03/2006 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai NN. [REDACTED]

In data 20/06/2019, il Giudice per l'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto stimatore. Fissava udienza di comparizione delle parti per il giorno 14/11/2019 ore 9:30. Il giudice concede termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie dalle parti e quindi entro il



27/09/2016. In data 03/02/2016, il sottoscritto accettava l'incarico conferito ed entro trenta giorni dalla data di accettazione incarico, ovvero in data 02/03/2016, procedeva al deposito del modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", ex art. 567 cpc, così come disposto dal G.E.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1. Esaminati gli Atti depositati, il sottoscritto ing. DI RISO Francesco, esperto stimatore, congiuntamente con il Custode Giudiziario, dott.ssa. Maria MERENDA ha fissato la data al 14/11/2019 ore 10:00 per l'inizio delle operazioni peritali in Mondragone, CE alla via Palermo,33 - condominio "parco azzurro". Congiuntamente al custode giudiziario, lo scrivente ing. DI RISO Francesco, esperto stimatore, si recava presso la stazione locale dei Carabinieri per eseguire il primo accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Il Maresciallo Maggiore De Battista rappresentava un servizio mirato per l'accesso ai luoghi di causa, dovuto alle problematiche e precarie condizioni di sicurezza e di ordine pubblico costituito dalla presenza, all'interno del condominio "parco azzurro", di persone sottoposte a misure restrittive domiciliari. A questo punto, gli ausiliari si riservavano di concordare con i Carabinieri una futura data per l'accesso. In sede di udienza data 14/11/2019, ore 9:00, il Giudice ha disposto che gli ausiliari desistano dall'attività di accesso all'immobile staggito e che l'esperto provveda al completamento delle operazioni di stima - per come rappresentato all'udienza del 14/11/2019 - sulla base degli elementi acquisiti. Pertanto, NON È STATA ESEGUITA alcuna ricognizione visiva e conoscitiva dei beni pignorati mediante rilievo fotografico e planimetrico, né una precisa descrizione di tutte le componenti, comprese quelle strutturali ed impiantistiche dell'immobile pignorato. In definitiva, il sottoscritto non è riuscito a completare le operazioni peritali necessarie nei luoghi di causa. In seguito, sono state proseguite le dovute indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mondragone per acquisire la documentazione urbanistica relativa e per assumere informazioni utili alla determinazione del valore di mercato sommario del bene pignorato. In particolare, è stato necessario andare e venire più di una volta per il deposito della richiesta di visionare, estrarre copia e ritiro della documentazione circa la concessione edilizia.



3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà, usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

Piena proprietà di appartamento al piano primo con relativo Box auto al piano seminterrato, in Mondragone (CE) alla Via Palermo, 33 – condominio "Parco Azzurro". L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio condominiale ed è identificato catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio di Caserta) nel Comune di Mondragone al Foglio 19, particella 5370, sub 58; A/2 – Piano 1°. **il Box auto è ubicato al piano seminterrato di un edificio condominiale ed è identificato catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio di Caserta) nel Comune di Mondragone al Foglio 19, particella 5370, sub 7, C/6 – Piano S1.**

Il diritto reale corrisponde in titolarità a quello del debitore esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

I dati catastali identificativi degli immobili subastati sono correttamente indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di provenienza.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto della presente procedura, è stata eseguita una sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con le immagini satellitari reperite sul web, riportate di seguito.

I beni pignorati consistono in un appartamento al piano terra di un edificio condominiale.

L'appartamento si affaccia su -----: un lato verso -----
----- I confini sono:

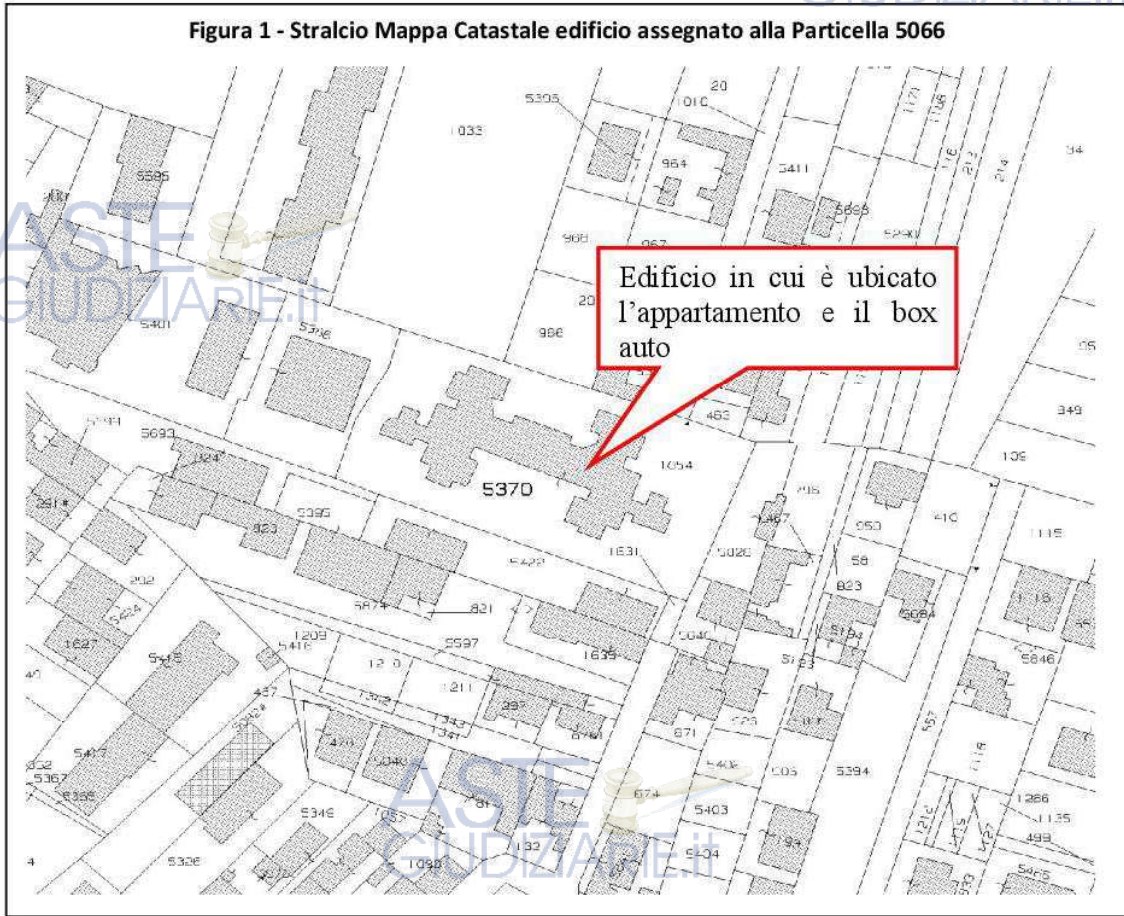
- a Nord con -----;
- a Est con -----;
- a Sud -----;
- ad Ovest con -----.



In considerazione delle caratteristiche degli immobili subastati, si formerà un UNICO LOTTO di vendita.



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MODULARIO
F. ng. resid. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

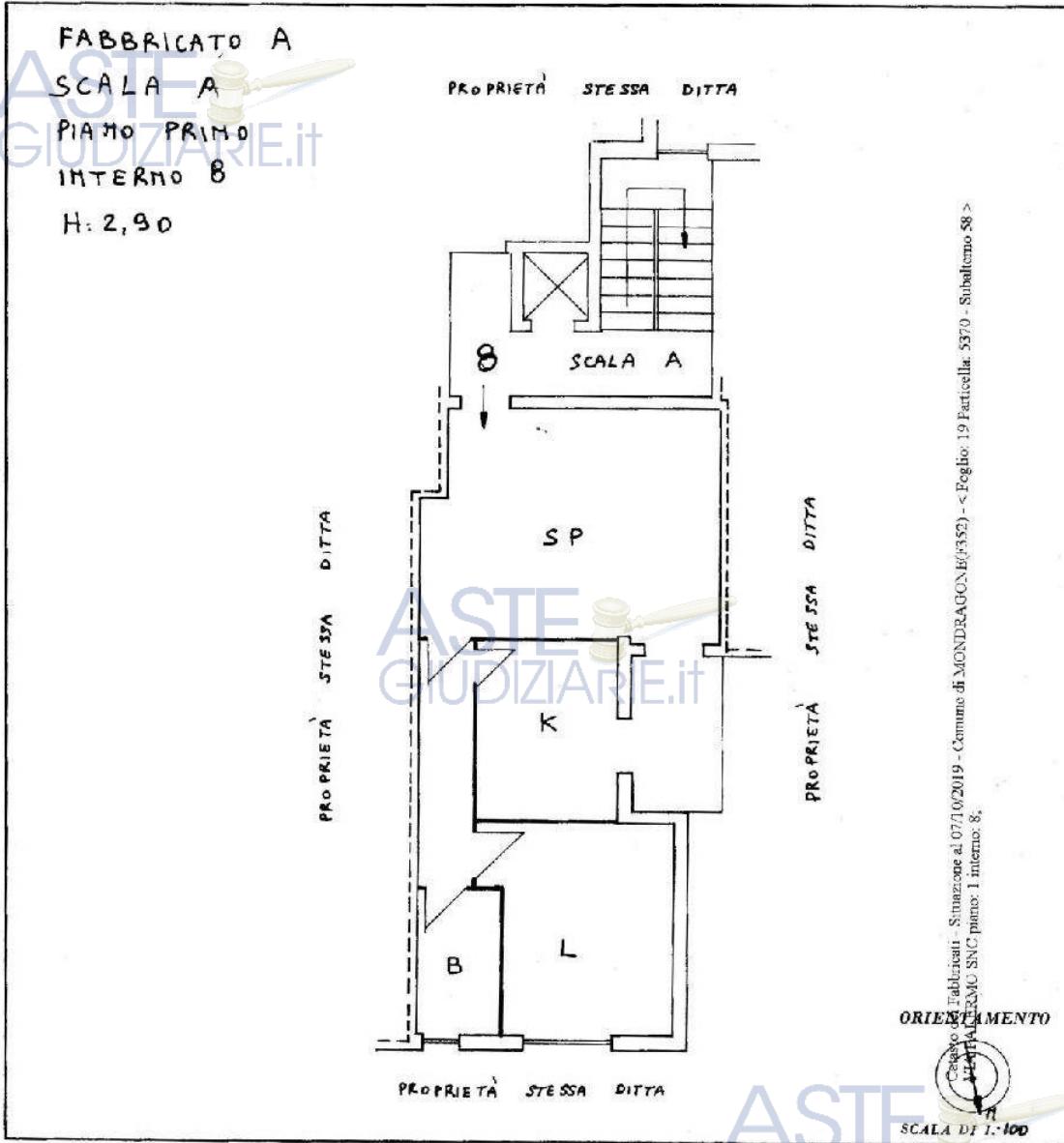
Lire 100

(D. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1959, N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONDRAGONE (CE) Via PALERMO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CASERTA



Catasto Edilizio - Simazione al 07/10/2019 - Comune di MONDRAGONE (CE) - Foglio: 19 Particella: 5370 - Subalterno 58 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
1368

F.19
1054/58

Compilata dal sup. GIUSEPPE LICCIARDI

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di NA
nava 9.11.86
Firma: Giuseppina Licciardi



Data presentazione:12/11/1984 - Data: 08/10/2019 - n. T64026 - Richiedente: DRSFNC63C16E784K



MODULO
F.13/1984_197



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

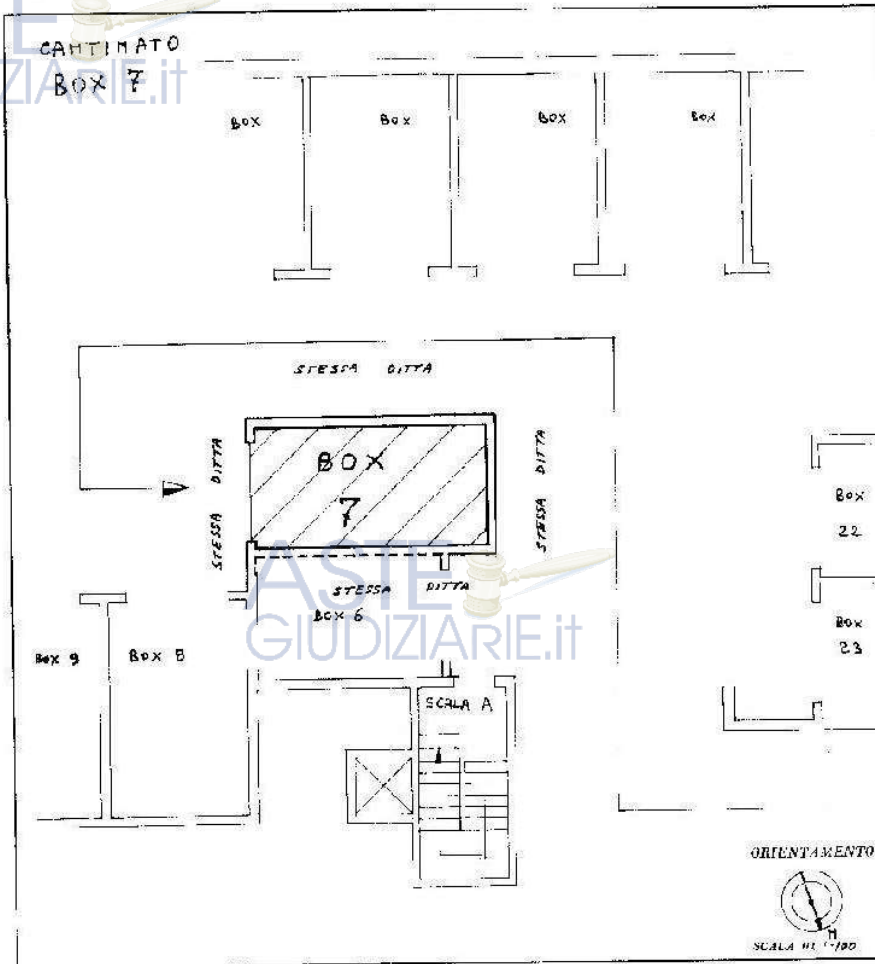
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ADDETTI-LINGUA E SCRITTORE, S. 1981

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONDRAGONE (CE) Via PALERMO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CASERTA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 12 NOV 1984	F. 13
PROT. N° 1866	1054/7

Completato dal Ing. GIUSEPPE LICCIARDI

Incaricato all'Alto in Carica
della Provincia di AVULPOLI
n. 3-11-316 LE. 1000
Firma: Giuseppe Licciardi
08/10/2019

Comune di MONDRAGONE (F352) - Foglio: 19 - Particella: 5370 - Subalterno: 7 A
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/10/2019 - Comune di MONDRAGONE (F352) - Foglio: 19 - Particella: 5370 - Subalterno: 7 A
 VIA PALERMO SNC piano: S1 interno: 7

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:12/11/1984 - Data: 08/10/2019 - n. T64026 - Richiedente: DRSFNC63C16E784K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

I beni pignorati costituito da un appartamento ubicato al piano terra. Esso fa parte di un edificio condominiale con tre piani fuori terra e relativa mansarda, con struttura calcestruzzo cementizio armato di tipo intelaiato, situato nel comune di Mondragone (CE). L'edificio è stato realizzato negli anni "70" con struttura portante intelaiata in C.A.

CONTESTO URBANO E TIPOLOGIA DEL BENE

I beni subastati sono ubicati nella zona omogenea Residenziale di completamento nel comune di Mondragone (CE), in Via Palermo,33.

La strada di accesso all'edificio condominiale in cui è ubicato il bene pignorato, è Via Palermo,33.

COMPOSIZIONE DEL LOTTO UNICO

NON E' DATO STABILIRE LA COMPOSIZIONE DEL LOTTO ED IN PARTICOLARE LA SUPERFICIE DELL'APPARTAMENTO E DEL BOX AUTO.



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate 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.



LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di appartamento con annessa corte esclusiva ubicato in Mondragone (CE) in via Palermo, 33; in una a ogni diritto, accessorio, annessione, pertinenza e dipendenza, servitù e diritti di condominio. L'appartamento al piano terra, e composto da una cucina abitabile, un soggiorno, due camere da letto, disimpegno e un bagno.

Prezzo base del lotto è **quantificabile allo stato attuale in € 26.342,93.**

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.

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, sono state eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio di S. Maria C.V. – sezione pubblicità immobiliare - a nome del sig. [REDACTED] è necessario acquisire ulteriore documentazione che allo stato attuale risulta mancante presso gli uffici pubblici.

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.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE ALCUNA DOCUMENTAZIONE A CAUSA DEL MANCATO RISCONTRO SUL POSTO TRA IL BENE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE E QUELLO AFFERENTE ALLA DOCUMENTAZIONE DA RICHIEDERE PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE.

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.).

STATO DI POSSESSO

L'immobile al sopralluogo risultava NON DEFINIBILE in quanto non è stato possibile eseguire l'accesso al bene pignorato.

In risposta al presente quesito, sono state esperite indagini di mercato tra gli operatori immobiliari del comune di Mondragone per verificare i canoni di locazione di un immobile simile a quello in oggetto; inoltre si è fatto riferimento anche all'OMI che per il comune di Mondragone riporta solo due zone, una rurale e quindi priva di dati, e una centrale. Si riportano, come riferimento, i dati relativi alla zona centrale, anche se l'immobile ricade in una zona più periferica:

- Provincia: CASERTA
- Comune: Mondragone
- Fascia zona: centrale centro urbano



- Codice di zona: D3
- Microzona catastale n.: 0
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	2,1	3,2	

Pertanto dai dati raccolti e in funzione delle condizioni e caratteristiche dell'immobile si stima un canone di locazione mensile pari a circa € 280,00 mensili.

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).

Trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati

- **Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.**

Provvedimenti giudiziali

- **Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.**

Provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale

- **Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale sugli immobili pignorati.**

Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici

- **Non vi sono vincoli storico-artistici.**

Esistenza di regolamento condominiale eventuale trascrizione dello stesso

- **Non risulta per gli immobili l'esistenza di un regolamento condominiale trascritto.**

A) Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Oggi la zona fa parte della zona omogenea "B4"- Area Urbana Periferica -Zona di completamento di ambiti parzialmente edificati". L'edificazione è consentita in attuazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata ai sensi e per effetti dell'art. 17 e art. 18 - DPR 380/2001.

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

Non risultano oneri o vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

DIFFORMITÀ URBANISTICHE

NON È STATO POSSIBILE riscontrare sull'appartamento difformità di tipo urbanistico così come già descritto al QUESITO n. 6.

Difformità Catastali

Anche dal punto di vista catastale non è stato possibile accertare delle difformità.

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.



Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente.

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 ricerche effettuate presso il catasto e l'Ufficio tecnico comunale, nonché presso la CC.RR.II. non risulta gravare sui beni pignorati nessun peso (censo, livello, uso civico).

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

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

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

L'immobile pignorato fa parte di un edificio con più unità abitative, però non risulta costituito un vero e proprio condominio. Dalle ricerche in tal senso è emerso che non è stato possibile stabilire una quota mensile condominiale da sostenere.

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.



VALUTAZIONE DEI CESPITI PIGNORATI

Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il **valore di mercato** è **l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.**

Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "*market comparison approach*" (o *metodo del confronto del mercato*).

Il **market comparison approach** (MCA) (o *metodo del confronto di mercato*) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le ricerche eseguite hanno permesso di individuare tre immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia abitativa al lotto oggetto di valutazione.



La presenza di beni simili recentemente compravenduti ha così condotto la scrivente a determinare il più probabile valore di mercato del lotto, utilizzando il cosiddetto "market comparison approach" (MCA) (o metodo del confronto di mercato) secondo una procedura conforme agli International Valuation Standards (IVS).

DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE SUPERFICIARIE

In ragione del metodo estimativo adottato è necessario precisare le misure di riferimento per la quantificazione delle superfici degli immobili da valutare.

In generale, la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) per le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Infatti, gli immobili sono oggetti composti e complessi per i quali è necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie di un immobile (superficie balconi, superficie terrazze, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

I criteri di misurazione adottati nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione delle seguenti grandezze:

- **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL);**
- **SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN).**

Per **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.



Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);

la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Per **SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN)**, così come descritta dal Codice delle Va-

lutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.

La SIN include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici delle sottofinestre (sgusci);
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);

la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne);



· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;

e non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- lo spessore dei tramezzi;
- lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.



9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto.

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni a campione effettuate in sito e dell'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali acquisite.

9.2.1) Superficie commerciale del lotto

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO				
Metodo di misura	Planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Sup. principale	S1	84,68	1,00	84,68
Sup. balconi	SUB	6,80	0,30	2,04
Totale Superficie (m²)		91,48		96,72

Tabella n.2: Tabella consistenza lotto





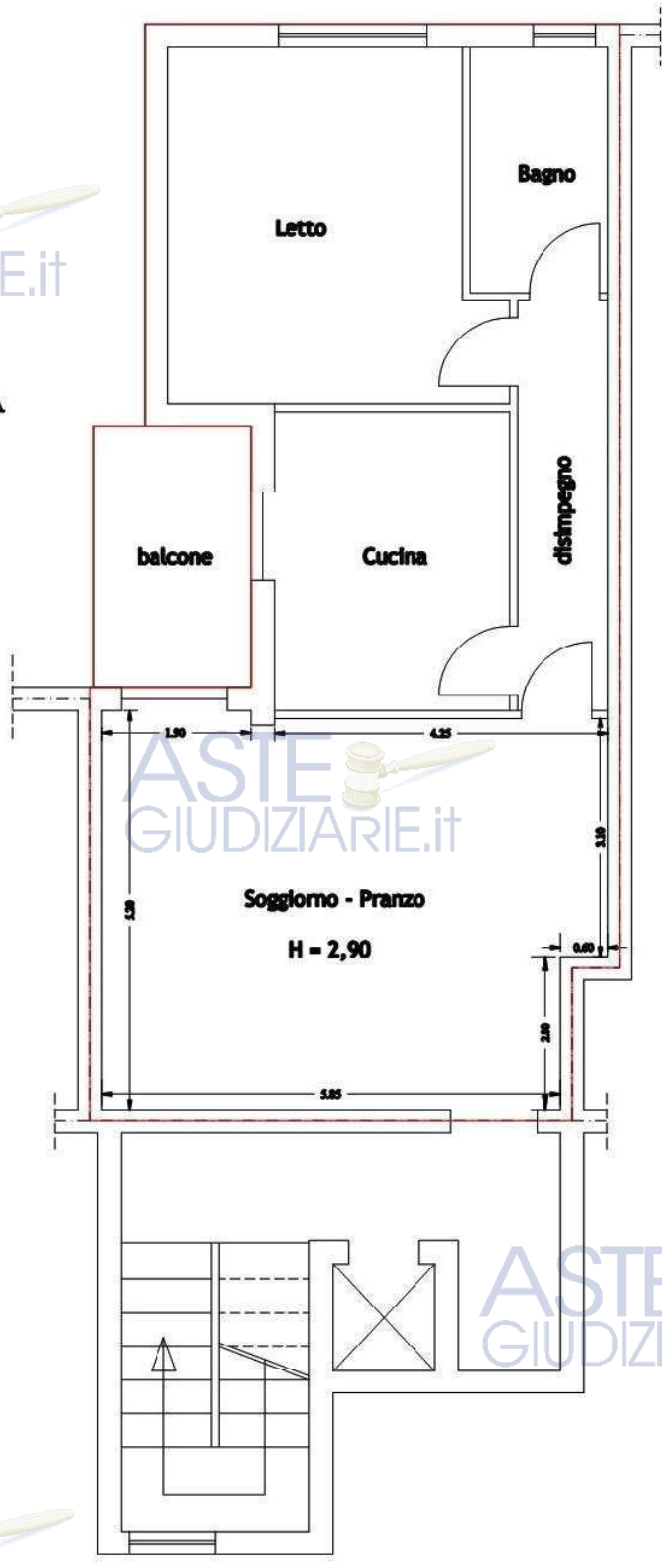
CONSISTENZA BOX AUTO				
Metodo di misura	Planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Sup. principale	SUBX	6.80	0.40	2.72
Totale Superficie (m ²)		6.80	2.72	



PIANTA APPARTAMENTO
scala 1:100

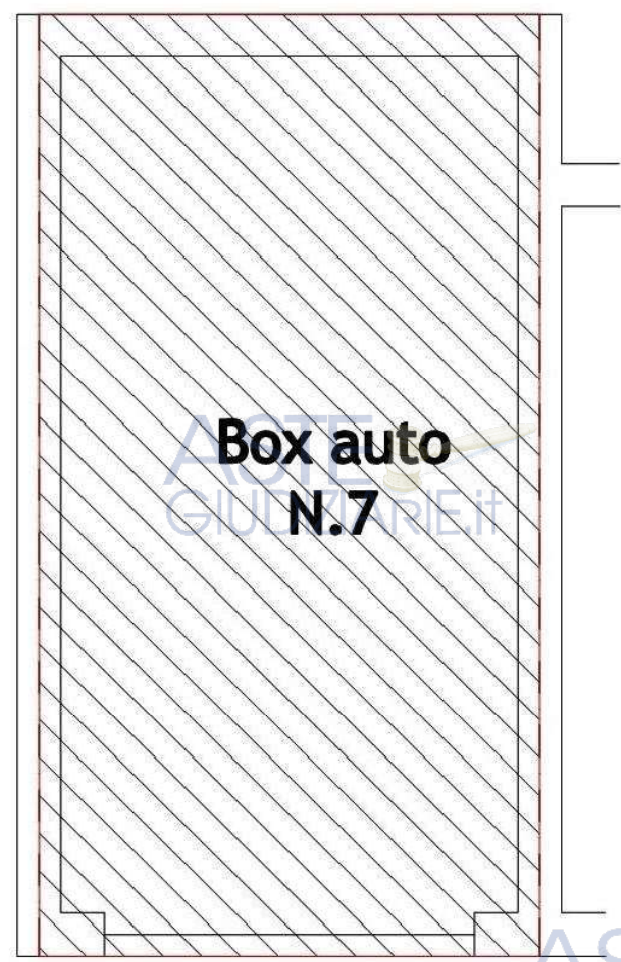
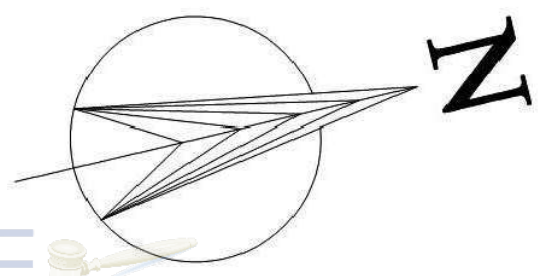


FABBRICATO A
SCALA "A"
PIANO 1°
INTERNO 8



Firmato Da: FRANCESCO DI RISO Emesso Da: ARUBAPEQ EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36507b488fd44d1





Box auto N.7

PIANTA BOX auto

scala 1:100



9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento di "*market comparison approach*" e risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area è attivo un **discreto mercato di compravendita di abitazioni di tipo civile**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali hanno condotto all'individuazione di tre immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita.

In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui la scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

La banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie immobiliari, nel Comune di Mondragone, fornisce, con riferimento al periodo più recente disponibile (primo trimestre dell'anno 2021) per la tipologia abitazioni di tipo economico, **valori di mercato compresi tra un minimo di 436,00 €/m² ed un massimo di 1.552,00 €/m², con un valore medio di € 771,00 €/m². Invece i valori di affitto variano tra 3,20 €/m² a 6,20 €/m², con un valore medio di 4,90 €/m².**

9.3.2) Comparabili

I tre immobili recentemente compravenduti, di caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "*market comparison approach*" sono:

- **COMPARABILE A**, appartamento a piano primo sito in Mondragone alla Via Borgo San Francesco Gaetano n. 39, offerta di compravendita del 29.01.2021;
- **COMPARABILE B**, appartamento a piano secondo scala A sito in Mondragone alla Via Borgo San Francesco Gaetano n. 67, offerta di compravendita del 24.01.2021;



- **COMPARABILE C**, appartamento a piano terzo sito in Mondragone alla Via Giuseppe Mazzini n. 91, offerta di compravendita del 31/03/2017.



I comparabili individuati per la stima sono situati nella stessa zona del lotto di vendita.

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima.

DATI COMPARABILE A	
Tipo di dato	Offerta di Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Mondragone, Via Palermo n.33
Descrizione	Trilocale posto al piano rialzato composto da tre vani più accessori senza ascensore- Box auto
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	82,00 m ²
Fonte dato	Agenzia immobiliare
Provenienza	-----
Data annuncio	29.01.2021
Prezzo	29.000,00 euro

Tabella n.3: Tabella dei dati comparabile A

DATI COMPARABILE B	
Tipo di dato	Offerta di Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Mondragone, Via Palermo n.33
Descrizione	appartamento posto al terzo piano, composto di composto da 4 vani più accessori, senza ascensore - Garage
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	90,00 mq
Fonte dato	Agenzia Immobiliare
Provenienza	-----
Data	24.02.2021
Prezzo	25.000,00 euro

Tabella n.4: Tabella dei dati comparabile B



DATI COMPARABILE C	
Tipo di dato	Offerta di vendita
Ubicazione	Mondragone, Via Palermo
Descrizione	appartamento a primo terzo composto da quattro vani più accessori con pertinenziale Box auto.
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	120,00 m ²
Fonte dato	Agenzia immobiliare
Provenienza	-----
Data	31.03.2021
Prezzo	98.000,00 euro

Tabella n.5: Tabella dei dati comparabile C

9.3.3) Caratteristiche di riferimento

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono la data del contratto, la superficie commerciale, lo stato di manutenzione, la qualità impiantistica valutata con riferimento al consumo energetico dell'unità immobiliare.

■ **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica non rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce in quanto è la richiesta del venditore. Se fosse stata nota, il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno.

■ **Superficie commerciale (SUP):** la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

■ **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** la caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato, se fossero note tali condizioni. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Classe	Nomenclatore (SMF)	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

Tabella n.6: Definizione della scala di misura della caratteristica stato di manutenzione

■ **Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare così come sopra. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore (STM)	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla nor-	3
Sufficiente	male manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	



Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Tabella n.7: Definizione della scala di misura della qualità stato di manutenzione dell'unità immobiliare

■ **Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (EP):** La caratteristica consumo energetico dell'unità immobiliare ne misura il fabbisogno energetico, aspetto legato al sistema edificio-impianto e valutato sulla base degli indici di prestazione energetica (EP) riportati negli APE allegati agli atti (per i comparabili). Per l'unità immobiliare oggetto di valutazione (subject) la classe non viene attribuita sulla scorta dei mancati rilievi.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max.

Classe	Nomenclatore (IMP)	Punto
Max	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di particolare pregio sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	3
Med	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo ordinario sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	2
Min	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo scadente sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	1

Tabella n.8: Definizione della scala di misura della qualità impiantistica

9.3.4) Tabella dati

Si riporta di seguito la tabella dati di riferimento elaborata per i tre comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (*subject*).



Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

Prezzo medio massimo Superficie principale = 300,00 /m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 800,00 €/m²

9.3.5) Analisi dei prezzi marginali

- Il **prezzo marginale della caratteristica data (DAT)** è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato.
- Il **prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP)** è dato da:
 - Il **prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione p(SMF)** è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore; i costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).
 - Il **prezzo marginale dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare p(STM)** è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.
 - Il **prezzo marginale della caratteristica Consumi Energetici dell'unità immobiliare (EP)** è dato dal costo necessario per passare da un livello a quello superiore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-----	-----	-----
Superficie commerciale (SUP) €/m ²	353,66	277,77	816,67
Stato di manutenzione generale fabbricato (SMF) €	30.500,00	36.500,00	23.500,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	20.000,00	40.000,00	20.000,00
Consumi energetici dell'unità immobiliare (EP) €	9.000,00	7500,00	9.000,00

Tabella n.13: Tabella di riepilogo dei prezzi marginali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9.3.6) Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Prezzo e Caratteristica	COMPARABILE A		COMPARABILE B		COMPARABILE C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)	29.000,00		25.000,00		98.000,00	
Data (DAT)	---	---	---	---	---	---
Superficie commerciale (SUP)	(96,72-82,00)	8.766,46	(96,72-90,00)	-22.129,96	(96,72- 120,00)	427,63
Stato di manutenzione del fabbricato (SMF)	(3-4)	-6.500,00	(3-4)	-6.500,00	(3-4)	-6.500,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-3)	-20.000,00	(2-4)	-40.000,00	(2-3)	-20.000,00
Qualità impiantistica (EP)	(1-2)	-9.000,00	(1-1)	0,00	(1-2)	-9.000,00
PREZZO CORRETTO	29.000,00		25.000,00		98.000,00	

Tabella n.14: Tabella di valutazione

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* del LOTTO UNICO oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a: $(29.000,00 + 25.000,00 + 98.000,00) / 3 = 50.000,67 \text{ €}$

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o Metodo di Confronto del Mercato) per il LOTTO UNICO di vendita è pari alla somma arrotondata di € 50.000,00 € (Euro cinquantamila,00).

RIEPILOGO

LA VALUTAZIONE IL VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE è stata possibile avendo acquisito presso agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Mondragone dei dati reali relativi a tre casi di immobili offerti in vendita simili al bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Essi sono di seguito riportati:

1° appartamento

Proponiamo in vendita in zona centrale a pochi metri dalla SS Domiziana appartamento di 90mq circa, posto al 3° piano senza ascensore composto da ampio ingresso, soggiorno con angolo cottura, ampio disimpegno, ripostiglio, 3 camere da letto e bagno. Ampie balconate con doppia esposizione.

Via Palermo,33 - Prezzo: € 25.000 ovvero € 277,78 €/m2

Caratteristiche

- Categoria: **appartamento**
- Città: **Mondragone**
- Zona:
- Vani: **4**
- Piano: **3**
- Bagni: **1**
- Metri Quadri: **90**
- Stato Attuale: **Buono**
- Classe Energetica: **G**
- Ipe: **175**

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT





2° appartamento

Appartamento di 82 mq con balcone, Via Palermo a Mondragone. Ristrutturato nel 2020
- Prezzo: € 29.000 ovvero € 353,66 €/m2

Distanza dal mare 400 mt, da Domiziana 100 mt, vicinanza a tutti i servizi essenziali.

Caratteristiche specifiche

- 82 m² commerciali, 80 m² calpestabili
- 3 locali
- 1 bagno
- Balcone
- Garage/posto auto incluso nel prezzo
- Buono stato
- Orientamento sud
- Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (IPE non indicato)
- Piano rialzato

3° appartamento

Quadrilocale via Palermo, Mondragone

APPARTAMENTO CON AMPIA TERRAZZA - VIA PALERMO - MONDRAGONE - Rif.

In zona centrale, a poca distanza dal mare, proponiamo in vendita appartamento di 120mq circa posto al piano primo (ultimo) di un piccolo condominio di soli 3 appartamenti.

Caratteristiche specifiche

L'appartamento è composto da: ingresso indipendente dalla strada, cucina abitabile, salone, 3 camere da letto, 2 bagni e caratteristica terrazza a livello di circa 80mq con spazio coperto adibito a cucina-soggiorno. Possibilità di abbinare all'appartamento cantinola e garage.

Zona servita a 20mt dalla SS Domiziana e a 300mt circa dal mare.

APE [G]>175kWh/mq anno.

Classe Energetica: G EPI: 175,00 kwh/m2 anno

Prezzo 98.000,00 € 817 €/m2



In definitiva, i **prezzi medi degli immobili residenziali** nella zona in cui è ubicato il bene staggito nel Comune di Mondragone, nel **periodo di riferimento di Gennaio 2021, di vendita, è 321 €/m² ovvero compreso tra 220 €/m² e 350 €/m².**

Invece i valori di affitto sono compresi tra da 3,20 €/m² a 6,20 €/m² ovvero un valore medio pari a **4,90 €/m².**

9.3.8) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima market comparison approach (metodo del confronto del mercato)*;
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima secondo il *market comparison approach* e i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO costituito dall'immobile *appartamento a piano rialzato* il più probabile valore di mercato è pari, in cifra tonda, a **€ 31.000,00** (diconsi in cifra tonda euro trentunomila,00).

	Valore (€)
Stima market comparison approach	96,72 * 321,00 = 31,047.12
Costi di non conformità presunti	4.657,07
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	31,047.12

Tabella n.17: Riepilogo della valutazione

9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO costituito dall'immobile *appartamento a piano rialzato* il **prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 31.000,00** (diconsi in cifra tonda euro trentunomila,00).

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	31.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	4.657,07
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	26.342,93

Tabella n.18: Adeguamenti e correzioni alla stima



10) RIEPILOGO CONCLUSIONI

Lo scrivente, incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n.79/2018, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore procedente;
- ispezionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;
- effettuato ricerche presso gli uffici del Settore Territorio del Comune di Mondragone, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
- effettuato ricerche presso Agenzie Immobiliari locali per l'analisi del segmento di mercato relativo agli immobili da valutare;
- effettuato ricerche presso le agenzie Immobiliari locali per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti atti o offerte di compravendite di immobili simili, effettuate nella zona di interesse;
- individuato ed acquisito offerte di compravendita di tre immobili (COMPARABILI) simili per posizione e tipologia al lotto da valutare.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, la scrivente ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento di "*market comparison approach*" o "*metodo del confronto del mercato*" applicando reali dati di compravendita è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.



Tale valutazione ha condotto ad un **valore di mercato per l'unico lotto di vendita pari a € 26.342,93** (diconsi in cifra tonda ventiseimilatrecentoquarantadue,93).

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta ad € **26.342,93** (diconsi in cifra tonda euro ventiseimilatrecentoquarantadue,93).

Santa Maria Capua Vetere, 06 maggio 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'Esperto stimatore
Ing. Francesco di Riso

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it