

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 181/2024 R.G.E.

ORGANA SPV S.R.L.

CONTRO

...OMISSIS...

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO DELLA SCALA “A” DEL CONDOMINIO
PARCO DEL SOLE IN VIA GIORGIO PERLASCA N. 44 NEL COMUNE DI BELLONA



G.E.: Dott. Elmelinda MERCURIO

S. Maria C. V. 30 Dicembre 2025

L'esperto
Arch. Tommaso Scirocco

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 181/2024 R.G.E.

ORGANA SPV S.R.L.

CONTRO

...OMISSIS...

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco, con studio in Santa Maria Capua Vetere alla via Pezzella n. 14 - P.co Valentino, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 2133 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con il n. 911, nominato Esperto Stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. 181/2024 promosso da ...OMISSIS...contro ...OMISSIS...rimette la seguente

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO STIMATORE

A. PREMESSA

La società ...OMISSIS..., risulta creditrice nei confronti dei sig. ...OMISSIS...della somma di € **137.996,31** al 15.05.2024, "oltre i successivi interessi di mora, con rivalsa di tutte le spese ed ogni altro onere, ai sensi di legge e di contratto, niente escluso ed eccettuato, il tutto con salvezza di ogni conteggio alla definitiva liquidazione", in forza di contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Elsa Romano del 20.04.2009 (rep. 88067 racc. 8602) e successivo atto di erogazione e quietanza con frazionamento autenticato nelle firme dal notaio Umberto D'Angelo in data 22.03.2011 (Rep. 3399 Racc. 2338).

Il creditore procedente quindi, notificava l'atto di precetto all'esecutato in data 03.06.2024 e, rimasto infruttuoso, procedeva alla notifica dell'atto di pignoramento in data 26.06.2024, relativamente alla piena e totale proprietà 1/1 delle seguenti unità immobiliari site in Bellona (CE), alla via Vinciguerra facenti parte del fabbricato condominiale ivi realizzato dalla stesa parte venditrice, e precisamente:

1. **Appartamento** posto al piano secondo della scala A, della consistenza di vani catastali quattro, avente accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, confinante con cassa scale, con appartamento sul medesimo piano sub 20, con affacci su cortile comune e con appartamento sul medesimo piano subalterno 22;

censito in NCEU di detto comune al **Foglio 5 p.Illa 5315, sub 21**, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani;

2. **Box auto di pertinenza** dell'appartamento innanzi descritto, posto al piano interrato, della consistenza di mq 25, in confine con corsia di manovra, con box auto sub 79, con box sub 72, con box auto sub 28; censito in NCEU di detto comune **Foglio 5 p.Illa 5315, sub 73**, cat. C/6, cl. 3, consistenza catastale 25 mq;

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Elmelinda Mercurio, il sottoscritto Arch. Tommaso Scirocco prestava il giuramento di rito, in data **19.12.2025** per lo svolgimento dell'incarico affidatogli nella causa n. 181/2024 del R.G.E. promossa da **...OMISSIS...**(creditore procedente), contro **...OMISSIS...**(debitore esecutato).

B. VERIFICA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA ex art. 567 c.p.c.

Dopo un'attenta analisi del fascicolo l'esperto ha verificato la presenza dell'istanza di vendita, che risulta depositata telematicamente in data **29.07.2024**, nonché la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, depositata telematicamente in data **02.08.2024**, quindi nel rispetto del termine di 45 giorni (art. 567 comma 2 c.p.c.), dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita.

La relazione notarile sostitutiva è correttamente riferita agli immobili pignorati censiti al Catasto Fabbricati del comune di Bellona al **Foglio 5 p.Illa 5315 sub 21 e 73** e i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni, sia a favore che contro, si estendono al ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 09.07.2024 ad eccezione che per la provenienza della p.Illa 5279 (ex p.Illa 18) per la quale il notaio ha individuato una compravendita del 1976 che però non riguarda detta particella. Infatti lo scrivente con autonome ricerche ha individuato dapprima un atto di compravendita trascritto il 14.02.2007 e un precedente atto di donazione trascritto il 10.10.1984 (in seguito descritti).

Pertanto dalla relazione notarile, depositata dal creditore procedente, e dalle ulteriori ricerche e verifiche condotte dal sottoscritto, si può affermare che **esiste continuità delle trascrizioni relativamente alle originarie p.Ile 396 (sul quale insistono i cespiti pignorati), 18. Diversamente relativamente alla p.Illa 395 vi è continuità di trascrizioni fino all'atto di divisione trascritto il**

06.11.1976. Non risultano atti inter vivos a carattere traslativo precedenti a tale atto come meglio specificato nel successivo quesito 5.

Infine lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione depositata (ex art 567 c.p.c.) e ha inoltrato, in data 05.08.2025 per via telematica, il "Modulo di controllo documentazione – NO ATTI AL G.E." entro il termine di trenta giorni dall'accettazione dell'incarico.

C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c., fissò congiuntamente al custode giudiziario dott.ssa Carmela Cecere, la data per il sopralluogo ai cespiti pignorati per il giorno **04.08.2025 alle ore 16:00.**

In tale data veniva rinvenuto sul posto l'esecutato sig. ...Omissis..., il quale occupa gli immobili pignorati e forniva la massima collaborazione nello svolgimento delle operazioni peritali acconsentendo l'accesso agli immobili siti in Bellona alla via Giorgio Perlasca n. 44, interno 3, Parco del Sole, così come riportato nel verbale di sopralluogo (Cfr. Allegato n. 01).

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una ricognizione conoscitiva dell'unità abitativa al piano secondo e del box al piano interrato, allo scopo di accertarne la reale consistenza. Durante tale visita si sono eseguiti degli attenti rilievi fotografici interni ed esterni (Cfr. Allegato n. 02) e dei rilievi planoaltimetrici dell'immobile pignorato.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

Infine, per il corretto espletamento dell'incarico ricevuto e per acquisire i documenti necessari atti a fornire esaurienti risposte, l'esperto ha effettuato le seguenti indagini presso:

- ✓ L'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) per l'identificazione catastale dell'immobile pignorato attraverso l'acquisizione di visure, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici etc;
- ✓ L'Agenzia delle Entrate di S. Maria C. V. (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di S. Maria C. V. al fine di ricostruire tutti i passaggi di proprietà nel ventennio e reperire le visure ipotecarie;
- ✓ L'Ufficio Anagrafe del comune di Bellona per acquisire il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- ✓ L'Ufficio Stato Civile del comune di Bellona e Cannello Arnone per acquisire l'estratto per

riassunto dal registro degli atti di matrimonio;

- ✓ L'Ufficio Tecnico del comune di Bellona per verificare la regolarità dei cespiti sotto il profilo edilizio urbanistico;
- ✓ Le Agenzie Immobiliari della zona.

In conclusione la perizia, così come disposto da codesto spettabile G.E., è stata consegnata a mezzo deposito telematico 45 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 30.12.2025.

D. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio. In ogni caso, l'esperto deve precisare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche in virtù delle quali è stata definita la formazione del lotto unico e dei plurimi lotti.

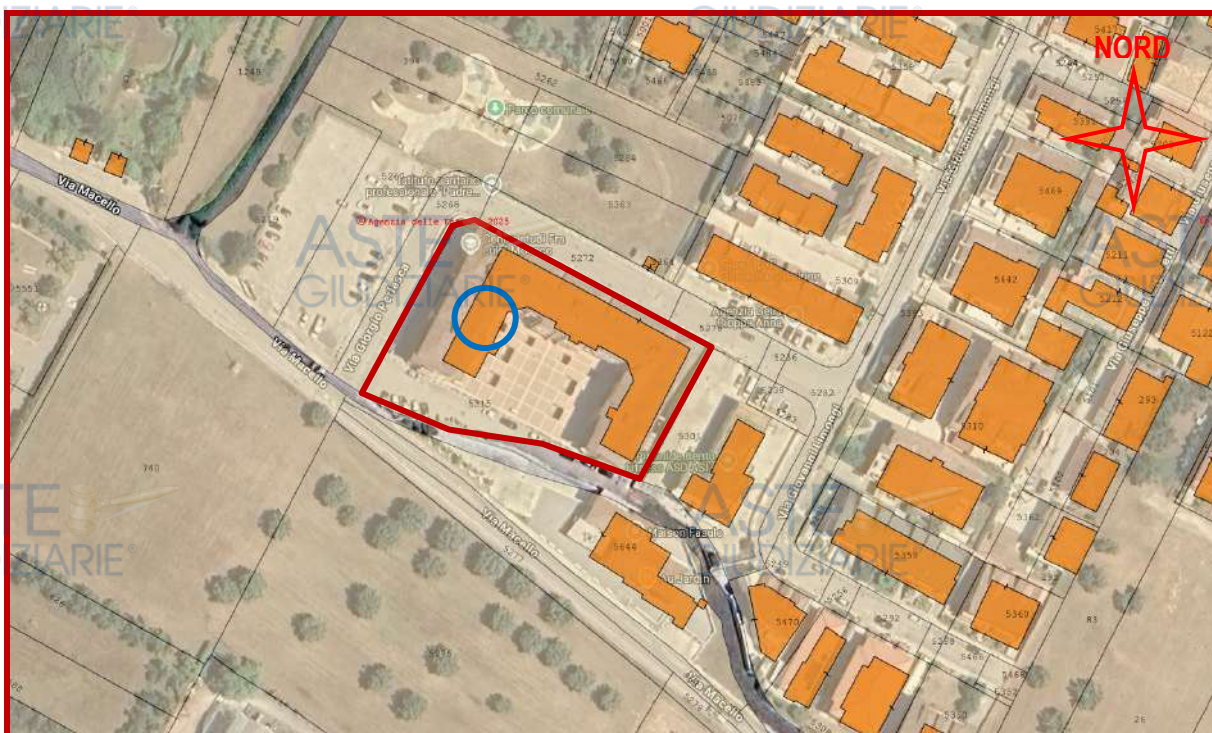
I cespiti pignorati nella presente procedura esecutiva R.G.E. 181/202, così come descritto nell'atto di pignoramento notificato, consistono in un **"Appartamento posto al piano secondo della scala A, ...omissis... censito in NCEU di detto comune al Foglio 5 p.la 5315, sub 21, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani e Box auto di pertinenza dell'appartamento innanzi descritto, ...omissis... censito in NCEU di detto comune Foglio 5 p.la 5315, sub 73, cat. C/6, cl. 3, consistenza catastale 25 mq"**.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (quota 1/1) e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello effettivamente posseduto dall'esecutato (quota di 1/1), in forza dell'atto di compravendita del 28.03.2011 a rogito del notaio Umberto D'Angelo Rep. 3424 Racc. 2361, trascritto in data 31.03.2011 ai nn. R.G. 10764 R.P. 7663, dove i il sig. ...OMISSIS...acquistava, in regime di separazione dei beni, la **piena ed intera proprietà** degli immobili pignorati riportati nel C.F. di Bellona con i seguenti identificativi:

- **C.F. Bellona Foglio 5 p.la 5315, sub 21, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani;**
- **C.F. Bellona Foglio 5 p.la 5315, sub 73, cat. C/6, cl. 3, consistenza catastale 25 mq;**

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e quelli della banca dati catastale, identificano i medesimi dati catastali descritti nell'atto di compravendita del 28.03.2011.

Al fine della esatta individuazione del fabbricato in oggetto si è effettuata, così come richiesto dal G.E., una sovrapposizione grafica (Cfr. Allegato n. 03) tra le immagini satellitari reperite sul web (Google Earth) e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, con l'indicazione (tratteggio rosso) dei confini del condominio nel quale ricade l'immobile pignorato e con l'indicazione (tratteggio blu) dell'immobile in oggetto.



Sovrapposizione immagine Google – mappa Sogei

In conclusione l'esperto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO** per la vendita, allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità del bene sul mercato.

Pertanto la descrizione sommaria del lotto sarà:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo e box auto al piano interrato, ubicati nel comune di Bellona in via Giorgio Perlasca n.44 Parco del sole, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al **Foglio 5 p.IIa 5315 sub 21** cat. A/2 e **sub 73** cat. C/6, avente i seguenti confini:

L'appartamento:

- A **Nord** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.IIa 5315 sub 22;
- A **Ovest** con cortile comune sub 84 e via Giorgio Perlasca
- A **Est** con cortile comune sub 84;
- A **Sud** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.IIa 5315 sub 20 e con vano scala comune sub 85;

Il box auto:

- A **Nord** con altro box auto censito al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.IIa 5315 sub 68;
- A **Ovest** con altro box auto censito al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.IIa 5315 sub 72 e con vano scala sub 85
- A **Est** con corsia di manovra comune sub 84;
- A **Sud** con altro box auto censito al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.IIa 5315 sub 79;

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.

Così come indicato nel precedente quesito n.1 si è ritenuto opportuno, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati e allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità degli stessi, formare **UN UNICO LOTTO** per la vendita.

---LOTTO UNICO---

Il lotto in oggetto è costituito dalla **piena ed intera proprietà** di un appartamento al piano secondo e di un box auto al piano interrato, ubicati in Bellona alla via Giorgio Perlasca n. 44 all'interno del condominio denominato Parco del Sole. Il comune di Bellona si estende su una superficie di circa 11,78 km² ospitando circa 6.000 abitanti con un'altezza dal livello del mare di 103 m s.l.m.

Il condominio Parco del sole si trova nella zona est del territorio comunale affacciando per due lati su via Giorgio Perlasca e per un lato su via Macello e dista, in linea d'aria, circa 600 m dal centro

cittadino e circa 15,0 km dalla città di Caserta. Inoltre, in merito ai collegamenti stradali e ferroviari, dista circa 5 Km dalla "Strada Statale 7 Appia" che collega Roma a Brindisi, circa 5 Km dal casello autostradale di "Capua" e a circa 4 Km dalla stazione ferroviaria di "Triflisco".



Immagine satellitare tridimensionale

L'intero stabile è stato realizzato tra il 2008 e il 2010 e si articola per quattro livelli fuori terra e uno interrato con scale e cortile comuni. L'intero complesso è composto da cinque vani scala (scala "A", "B", "C", "D" ed "E") dove si articolano 34 unità abitative residenziali, 6 locali commerciali, 2 uffici, 40 box auto e un'autorimessa.

La struttura è costituita da un sistema intelaiato di travi e pilastri in calcestruzzo, con solai in latero cemento e con copertura a falde, il tutto collegato da n. 5 scale in c.a. e da n. 4 ascensori comuni.

Le finiture risalgono verosimilmente all'epoca di realizzazione del complesso e si presentano in sufficienti condizioni di conservazione.

Il parco è collegato direttamente con la strada pubblica mediante il cortile comune, sul quale affacciano sia locali commerciali del piano terra e sia gli accessi ai cinque vani scala. Diversamente per l'accesso al piano interrato vi è un cancello automatizzato che collega via Giorgio Perlasca al piano interrato mediante una rampa carrabile.

Come detto sul cortile comune affaccia il vano Scala "A" dove è presente un portoncino di ingresso in alluminio, con i citofoni della scala "A".



Vista esterna del Parco dalla strada



Vista cortile comune con indicazione dell'accesso al vano Scala "A"



Vista accesso al vano scala "A"



Vista ingresso all'appartamento



Vista accesso al vano scala "A"



Vista accesso al box auto

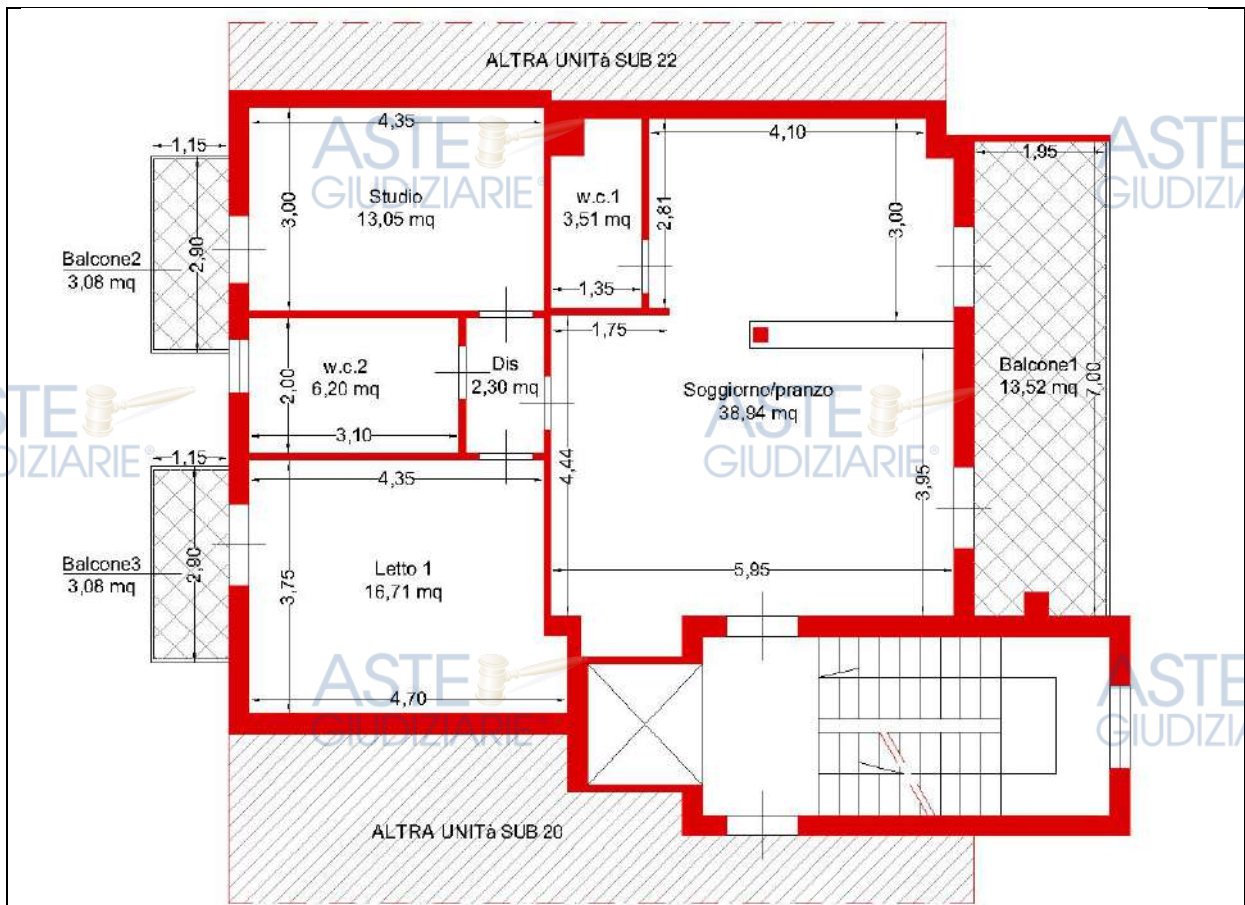
L'immobile pignorato, accertato nel sopralluogo del 04.08.2025, è costituito da un appartamento al piano secondo (Cfr. Allegato n. 04), della scala "A" del condominio "Parco del sole", composto da soggiorno/pranzo, disimpegno, una camera da letto, uno studio e n. 2 servizi igienici, aventi una superficie complessiva di 80,71 mq e un'altezza netta interna di 2,76 m oltre a n. 3 balconi contrapposti per una superficie complessiva di 19,68 mq.

Per una migliore localizzazione dell'unità in oggetto si riporta lo stralcio dell'Elaborato planimetrico del piano secondo dell'intero complesso immobiliare con indicazione del cespite pignorato (Cfr. Allegato n. 05).



L'unità abitativa in oggetto confina a **nord** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.lla 5315 sub 22, a **ovest** con cortile comune sub 84 e via Giorgio Perlasca, a **est** con cortile comune sub 84 e a **sud** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.lla 5315 sub 20 e con vano scala comune sub 85.

Di seguito si riportano la planimetria di rilievo e i riflessi fotografici eseguiti durante il sopralluogo:



PIANTA PIANO SECONDO



- Vista soggiorno/pranzo -



- Vista soggiorno/pranzo -



Vista soggiorno/pranzo -



- Vista studio-



- Vista Letto 1 -



- Vista w.c. 1 -



- vista w.c. 2 -



- vista balcone 1 -

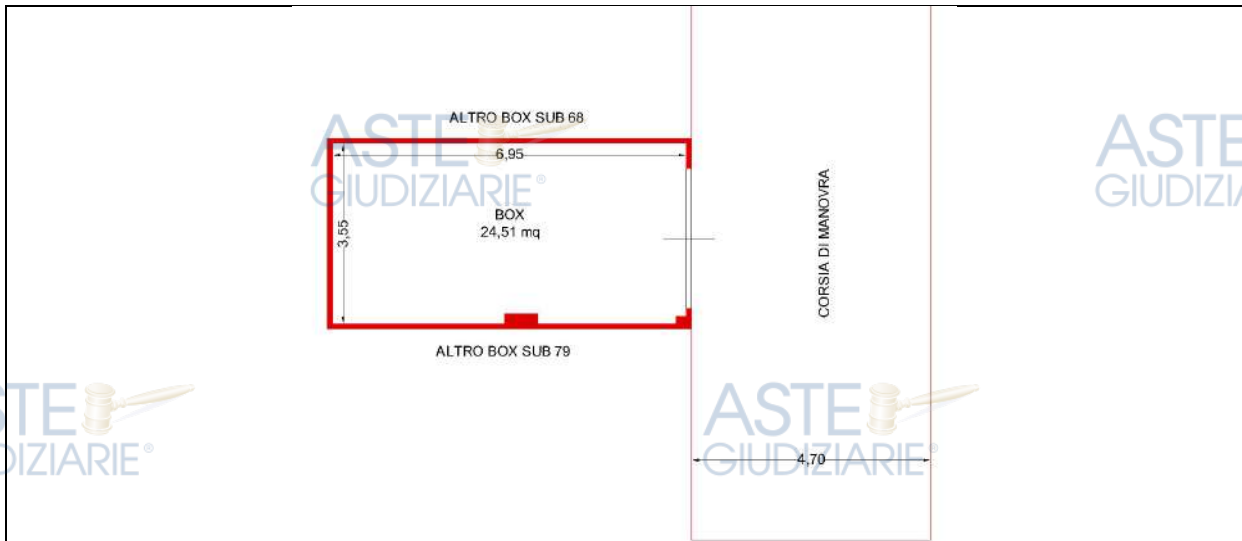
Oltre all'appartamento risulta pignorato anche un **box auto al piano interrato** (Cfr. Allegato n. 04), del condominio "Parco del sole", composto da un box auto avente una superficie complessiva di 24,51mq e un'altezza netta interna di 2,75 m.

Per una migliore localizzazione dell'unità in oggetto si riporta lo stralcio dell'Elaborato planimetrico del piano interrato dell'intero complesso immobiliare con indicazione del cespite pignorato (Cfr. Allegato n. 05).



Il box auto in oggetto confina a **nord** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.la 5315 sub 68, a **ovest** con altro box auto censito al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.la 5315 sub 72 e con vano scala sub 85 e a **sud** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.la 5315 sub 79.

Di seguito si riportano la planimetria di rilievo e i riflessi fotografici eseguiti durante il sopralluogo:



PIANTA PIANO INTERRATO



- Vista corsia di manovra -



- Vista esterna del box pignorato -



- Vista esterna del box pignorato -



- Vista interna del box pignorato -

Di seguito verranno indicate le principali caratteristiche interne delle unità, accertate in sede di sopralluogo:

- ACCESSI ALL'UNITÀ: Il vano scala permette di accedere all'unità abitativa, affaccia su un cortile comune che è collegato direttamente alla strada pubblica senza alcun tipo di recinzione e/o separazione. L'unica parte recintata del parco è quella per l'accesso al piano interrato che è presidiato da un cancello ad apertura automatizzata.
- STRUTTURA: Lo stabile si articola per quattro piani fuori terra e per un piano interrato, collegati mediante una scala in c.a. e un ascensore. La struttura portante è realizzata in calcestruzzo, con solai in latero-cemento e con copertura a falde.
- MURATURE: Le pareti sono tutte realizzate verosimilmente con blocchi di laterizio forato con spessore di circa 30 cm per le tompagnature e di 8 cm per le tramezzature. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Le pareti interne invece risultano anch'esse intonacate e tinteggiate con colori chiari in sufficienti condizioni di conservazione, ad eccezione di una parte della parete ovest della camera da letto che presenta dei fenomeni di condensazione, probabilmente dovuti ad un ponte termico. Infatti osservando il prospetto ovest si evince che al piano terzo, sulla verticale di detta parete, c'è un'interruzione tra i due abbaini e, verosimilmente, si crea un ponte termico che crea dei fenomeni di condensa. Infatti tale fenomeno si verifica solo in quel punto, in quanto le altre pareti dello studio e del wc non presentano tali criticità perché sulle loro verticali è presente la parete dell'appartamento sovrastante.



- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI: Tutti gli ambienti interni risultano pavimentati con piastrelle in gres porcellanato con colori chiare e a forma quadrata. I bagni risultano rivestiti con piastrelle di vari colorazioni. Tutti i pavimenti ed i rivestimenti risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile e versano in sufficienti condizioni di conservazione.
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Le porte interne risultano essere tutte a battente in legno tamburato di colore noce chiaro in sufficienti condizioni di conservazione. Gli infissi esterni sono costituiti da infisso in alluminio con persiane esterne in ferro, entrambi in sufficienti condizioni di conservazione.
- IMPIANTI: È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue e l'impianto di riscaldamento autonomo con una caldaia murale (posizionata sul balcone 1) a cui sono collegati dei radiatori in alluminio. Inoltre l'unità possiede gli impianti tecnologici classici presenti nelle civili abitazioni (citofono, telefono, televisione...).

Da un esame sommario sugli impianti, effettuato durante le operazioni di sopralluogo, risulta che gli stessi sono funzionanti ma non sono state esibite le dichiarazioni di conformità di cui alla legge (D.M. 37/08).

Nel complesso i beni pignorati versano in sufficienti condizioni di conservazione.

Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

CESPITI PIGNORATI: C.F. BELLONA FOGLIO 5 P.LLA 5315 SUB 21 E 73					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e illuminazione diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
SECONDO	SOGGIORNO/PRANZO	EST	SI	38,94	H=276
SECONDO	DISIMPEGNO	---	NO	2,30	H=276
SECONDO	LETTO 1	OVEST	SI	16,71	H=276
SECONDO	STUDIO	OVEST	SI	13,05	H=276
SECONDO	W.C.1	---	NO	3,51	H=276
SECONDO	W.C.2	OVEST	SI	6,20	H=276
TOTALE SUPERFICIE UTILE				80,71 MQ	

ACCESSORI APPARTAMENTO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e illuminazione diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
SECONDO	BALCONE 1	EST	SI	13,52	
SECONDO	BALCONE 2	OVEST	SI	3,08	
SECONDO	BALCONE 3	OVEST	SI	3,08	
TOTALE SUPERFICIE				19,68 MQ	

ACCESSORI APPARTAMENTO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e illuminazione diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
INTERRATO	BOX	-	-	24,51	275
TOTALE SUPERFICIE				24,51 MQ	

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie lorda dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, cortili, giardini, posti auto etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto etc...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Ambiente	Sup. netta (mq)	Sup. lorda* (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	80,71	92,81	1,00	92,81
Accessori (Terrazzi)	19,68	-	0,25 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	4,92
Box auto	24,51	28,18	0,45	12,68
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				110,41 MQ

*Incidenza murature (circa 15%).

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) ed è emerso che le unità pignorate risultano intestate correttamente all'esecutato sig. ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni sui seguenti cespiti:

- Catasto Fabbricati Bellona, **Foglio 5, particella 5315 sub 21**, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, Sup. cat. 99 mq, rendita € 392,51, Via Antonio Vinciguerra, piano 2, (Cfr. Allegato n. 06);

- Catasto Fabbricati Bellona, **Foglio 5, particella 5315 sub 73**, cat. C/6, classe 4, consistenza 25mq, Sup. cat. 27 mq, rendita € 56,81, Via Antonio Vinciguerra, piano S1, (Cfr. Allegato n. 07);

Il sottoscritto, inoltre, ha effettuato delle visure catastali storiche allo scopo di effettuare una ricostruzione cronologica delle variazioni catastali che hanno interessato i beni nel corso degli anni, sia

relativamente all'unità immobiliare e sia agli intestatari, fino a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®
SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1. Dal 11.06.2010 fino al momento di redazione della perizia, le unità immobiliari risultano censite al **Catasto Fabbricati** Bellona:

a. **Foglio 5, particella 5315 sub 21**, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, per dati derivanti da:

b. **Foglio 5, particella 5315 sub 73**, cat. C/6, classe 4, consistenza 25mq, per dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2014 Pratica n. CE0012094 in atti dal 24/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2486.1/2014)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2010 Pratica n. CE0588132 in atti dal 07/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32156.1/2010)

-COSTITUZIONE del 11/06/2010 Pratica n. CE0262958 in atti dal 11/06/2010 COSTITUZIONE (n. 2074.1/2010)

2. Dal 07.05.2010 fino al 11.06.2010, il terreno risulta censito al **Catasto Terreni** Bellona, **Foglio 5, particella 5315** (Cfr. **Allegato n. 08**), ENTE URBANO SUP. 3984 mq per dati derivanti da:

-Tipo Mappale del 07/05/2010 Pratica n. CE0202126 in atti dal 07/05/2010 presentato il 07/05/2010 (n. 202126.2/2010)

-Tipo Mappale del 07/05/2010 Pratica n. CE0202126 in atti dal 07/05/2010 presentato il 07/05/2010 (n. 202126.1/2010)

N.B. con tale Tipo mappale le originarie p.lle 5269 (300mq), 5279 (588 mq), 5273 (1901 mq), 5274 (983 mq) e 5275 (212 mq) vengono tutte fuse nell'attuale p.lla 5315 (3984 mq)

-CRONISTORIA P.LLA 5269 (Cfr. Allegato n. 09);-

- 1. Dal 14.02.2007 fino al 07.05.2010**, il terreno risulta censito al **Catasto Terreni Bellona, Foglio 5, particella 5269**, SEMINATIVO ARBORATO SUP. 300 mq per dati derivanti da:
- FRAZIONAMENTO del 14/02/2007 Pratica n. CE0059096 in atti dal 15/02/2007 (n. 59096.1/2007)
- 2. Dal 21.11.2005 fino al 14.02.2007**, il terreno risulta censito al **Catasto Terreni Bellona, Foglio 5, particella 5218**, SEMINATIVO ARBORATO SUP. 3278 mq per dati derivanti da:
- FRAZIONAMENTO del 21/11/2005 Pratica n. CE0273392 in atti dal 21/11/2005 (n. 273392.1/2005)
- 3. DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO fino al 21.11.2005**, il terreno risulta censito al **Catasto Terreni Bellona, Foglio 5, particella 396**, SEMINATIVO ARBORATO SUP. 4763 mq per dati derivanti da:
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 26.03.1985

N.B. la p.lla 396 corrisponde alla ex p.lla 24/b

-CRONISTORIA P.LLA 5279 (Cfr. Allegato n. 10);-

- 1. Dal 14.02.2007 fino al 07.05.2010**, il terreno risulta censito al **Catasto Terreni Bellona, Foglio 5, particella 5279**, SEMINATIVO ARBORATO SUP. 588 mq per dati derivanti da:
- FRAZIONAMENTO del 14/02/2007 Pratica n. CE0059096 in atti dal 15/02/2007 (n. 59096.1/2007)
- 2. Dal 22.09.1983 fino al 14.02.2007**, il terreno risulta censito al **Catasto Terreni Bellona, Foglio 5, particella 18**, SEMINATIVO ARBORATO SUP. 2136 mq per dati derivanti da:
- FRAZIONAMENTO del 22.09.1983 in atti dal 19.07.1991 (n. 23.1/1983)
- 3. DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO fino al 22.09.1983**, il terreno risulta censita al **Catasto Terreni Bellona, Foglio 5, particella 18**, SEMINATIVO ARBORATO SUP. 4275 mq per dati derivanti da:
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO

-CRONISTORIA P.LLA 5273, 5274 E 5275(Cfr. Allegato n. 11, 12 e 13):-

1. **Dal 14.02.2007 fino al 07.05.2010**, i terreni risultano censiti al **Catasto Terreni** Bellona, **Foglio 5, particella 5273 (1901 mq), 5274 (983 mq) e 5275 (212mq)** tutti di qualità SEMINATIVO ARBORATO per dati derivanti da:
 -FRAZIONAMENTO del 14/02/2007 Pratica n. CE0059096 in atti dal 15/02/2007 (n. 59096.1/2007)

2. **Dall'impianto meccanografico fino al 14.02.2007**, il terreno risulta censito al **Catasto Terreni** Bellona, **Foglio 5, particella 395 SUP. 4677mq SEMINATIVO ARBORATO** per dati derivanti da:
 - IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 26.03.1985
 N.B. la p.lla 395 corrisponde alla ex p.lla 24/a

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

1. **Dal 28.03.2011 fino al momento di redazione della perizia** gli immobili risultano intestati al sig. ...OMISSIS..., per la quota di **proprietà di 1/1** in regime di separazione dei beni in virtù di:
 Atto del 28/03/2011 Pubblico ufficiale D'ANGELO UMBERTO Sede TRENTOLA DUCENTA (CE) Repertorio n. 3424 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7663.1/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/03/2011

2. **Dal 10.09.2008 fino al 28.03.2011** gli immobili risultano intestati alla società ...OMISSIS... per la quota di **proprietà di 1/1** in virtù di:
 Atto del 10/09/2008 Pubblico ufficiale ROMANO ELDA Sede FRIGNANO (CE) Repertorio n. 86757 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28469.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 15/09/2008

3. **Dal 27.06.2008 fino al 10.09.2008** gli immobili risultano intestati alla ...OMISSIS... per la quota di **proprietà di 1/1** in virtù di:
 Atto del 27/06/2008 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE

(CE) Repertorio n. 92742 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 23339.1/2008
Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/07/2008

4. **Dal 02.05.2007 fino al 27.06.2008** gli immobili risultano intestati a ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/1 in virtù di:
Atto del 02/05/2007 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE
(CE) Repertorio n. 86990 - ATTO DI REDISTRIBUZIONE DI LOTTI Nota presentata con Modello Unico n. 5235.6/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 13/02/2008

5. **Dall'impianto meccanografico fino al 02.05.2007** gli immobili risultano intestati a ...Omissis...in virtù di:

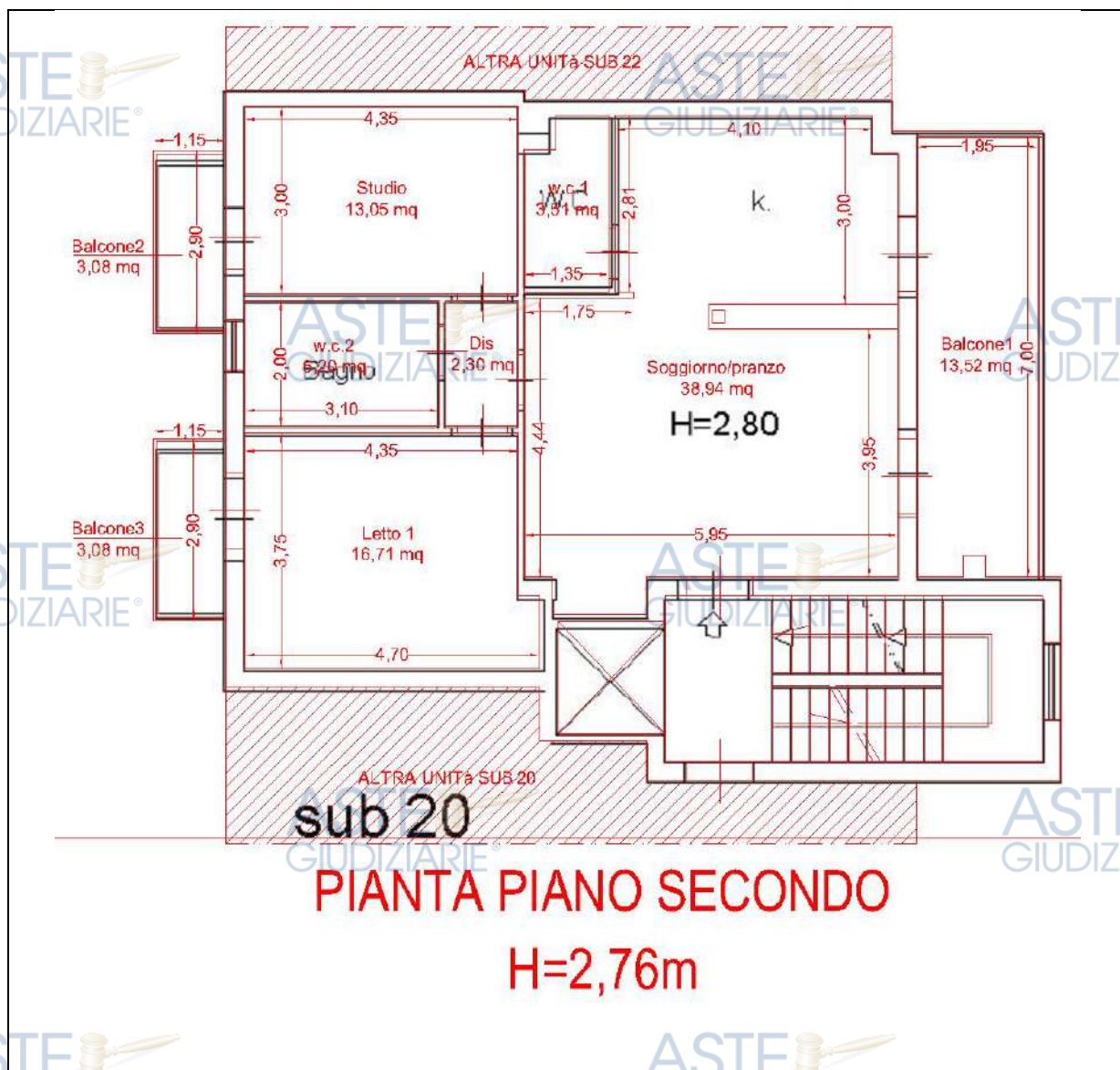
IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 26.03.1985.

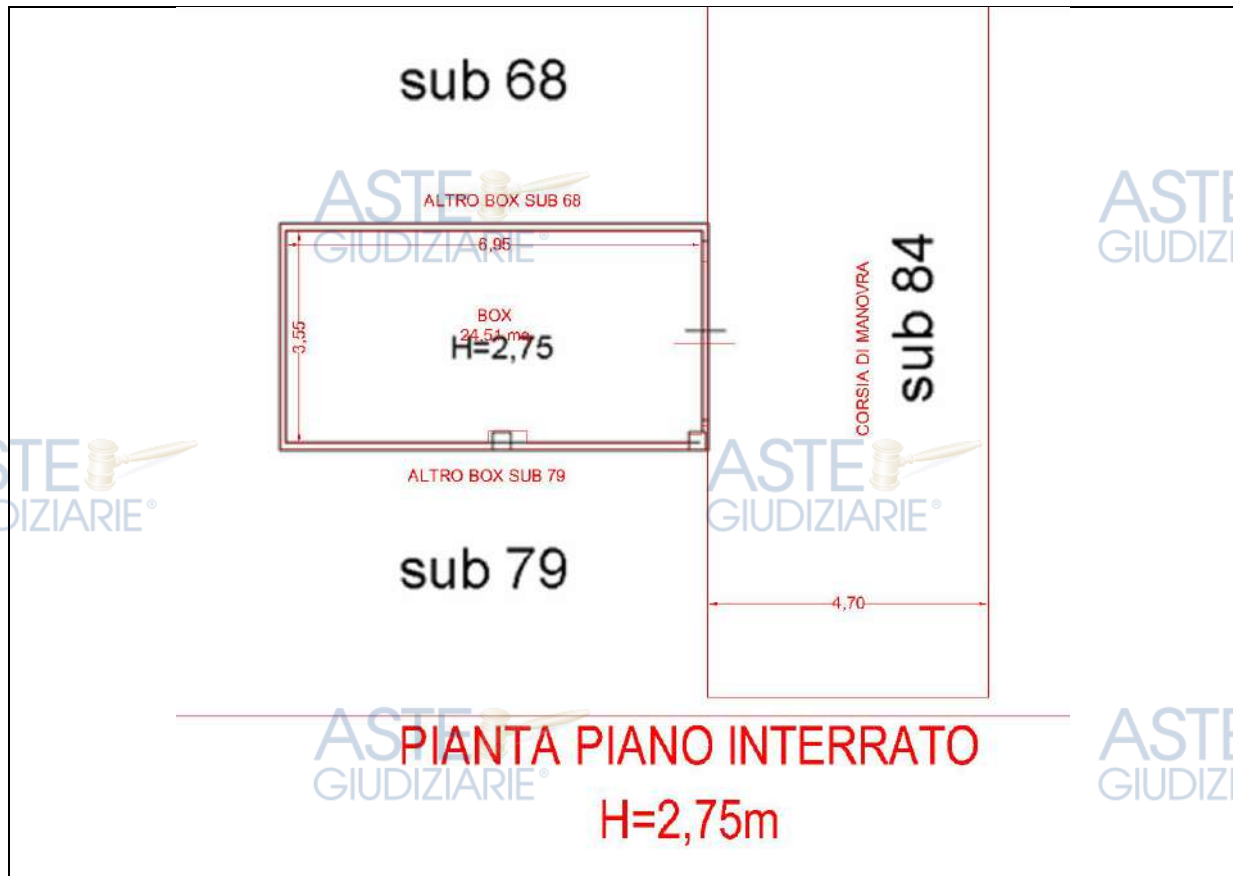
L'esperto, come disposto dal G.E., ha verificato la corrispondenza dei dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso, nell'atto di provenienza in capo alla società eseguita, con i dati catastali attualmente contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto); il tutto riportato nel seguente prospetto sintetico:

UNITÀ PIGNORATE: C.F. BELLONA FOGLIO 5 P.LLA 5315 SUB 21 E 73									
DOCUMENTO	COMUNE	INDIRIZZO	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST. (Vani/mq)	RENDITA (€)
Atto di pignoramento notificato il 26.06.204	BELLONA.	Via Vinciguerra	2	5	5315	21	A/2	4	---
			S1			73	C/6	25	---
Nota di Trascrizione pignoramento del 09.07.2024 ai nn. 27206/22073	BELLONA.	Via Vinciguerra	2	5	5315	21	A/2	4	---
			S1			73	C/6	25	---
Atto di compravendita del 28.03.2011 trascritto il 31.03.2011 ai nn. 10764/7663	BELLONA.	Via Vinciguerra	2	5	5315	21	A/2	4	---
			S1			73	C/6	25	---
Dati attuali della banca dati catastali	BELLONA.	Via Vinciguerra	2	5	5315	21	A/2	4	392,51
			S1			73	C/6	25	56,81

Non si riscontrano anomalie o incongruenze nei dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nella conseguente nota di trascrizione, nell'atto di compravendita con i dati attualmente contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).

Come richiesto dal G.E. il sottoscritto ha sovrapposto la planimetria catastale del sub 21 (Cfr. Allegato n. 14) e del sub 73 (Cfr. Allegato n. 15) (tratto nero), con il rilievo dello stato di fatto (tratto rosso), in modo da rilevare facilmente le eventuali difformità.





Dalla sovrapposizione planimetrica (Cfr. Allegato n. 16) è emerso che lo stato reale dei luoghi accertato in sede di sopralluogo è **sostanzialmente conforme** a quello catastale.

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 v testata giornalistica.

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **appartamento al piano secondo e box auto al piano interrato** ubicati in ...OMISSIS... – Condominio Parco del Sole; è composto da soggiorno/pranzo, disimpegno, studiolo, camere da letto e due servizi igienici per una superficie utile di circa 81 mq, oltre a n. 3 balconi contrapposti, per una superficie complessiva di circa 20 mq; **l'appartamento** confina a **nord** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.lla 5315 sub 22, a **ovest** con cortile comune sub 84 e via Giorgio Perlasca, a **est** con cortile comune sub 84 e a **sud** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.lla 5315 sub 20 e con vano scala comune sub 85, **Il box auto** confina a **nord** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.lla 5315 sub 68, a **ovest** con altro box auto censito al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.lla 5315 sub 72 e con vano scala sub 85 e a **sud** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Bellona al Foglio 5 p.lla 5315 sub 79; sono riportati nel **C.F. del Comune di Bellona al Foglio 5, p.lla 5315, sub 21 cat. A/2 e sub 73 cat C/6**; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n. 36 del 13.10.2008 e Permesso di Costruire n. 21 del 16.06.2010 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla trasformazione di un ripostiglio in un servizio igienico sanabile attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, diversamente l'aumento di superficie ricavata nel vano ascensore non risulta né sanabile e né condonabile ai sensi della vigente normativa non è presenta certificato di agibilità e non risultano ordini di demolizione del bene;

PREZZO BASE euro 103.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora la 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.

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato una ricostruzione cronologica dei passaggi di proprietà al fine di individuare dei titoli di provenienza delle originarie p.lle 395, 396 e 18 anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 09.07.2024. Al proposito ha predisposto la seguente tabella in modo da facilitare la lettura dei vari frazionamenti intervenuti.

P.LLA 5315 DI 3984 MQ DERIVA DALLA FUSIONE DELLE P.LLE 5269-5273-5274-5275 e 5279				
P.LLA 5269 300 MQ Deriva da frazionamento del 14.02.2007 della p.lla 5218	P.LLA 5273 1901 MQ Deriva da frazionamento del 14.02.2007 della p.lla 395	P.LLA 5274 983 MQ Deriva da frazionamento del 14.02.2007 della p.lla 395	P.LLA 5275 212 MQ Deriva da frazionamento del 14.02.2007 della p.lla 395	P.LLA 5279 588 MQ Deriva da frazionamento del 14.02.2007 della p.lla 18
P.LLA 5218 3278 MQ Deriva da frazionamento del 21.11.2005 della p.lla 396				
P.LLA 396 (già p.lla 24b) 4763 Mq Deriva da frazionamento dell'11.05.1976 della p.lla 24	P.LLA 395 (già p.lla 24a) 4677 Mq Deriva da frazionamento dell'11.05.1976 della p.lla 24			P.LLA 18
P.LLA 24 originaria di 9440 mq				

In seguito verranno indicati tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio, con l'indicazione di tutte le variazioni catastali intervenute. Al proposito lo scrivente ai fini di una giusta ricostruzione ipocatastale dovrà individuare la provenienza della p.lla 396 della p.lla 395 e della p.lla 18:

I. **ATTO di COMPRAVENDITA del 28.03.2011* - Atto *inter vivos* - (Cfr. Allegato n. 17)**, a rogito del notaio UMBERTO D'ANGELO di Trentola Ducenta (Rep. 3424 Racc. 2361), trascritto il 31.03.2011 ai nn. R.G. 10764 R.P. 7663 (Cfr. Allegato n. 18), nell'ambito del quale l'esecutato

...OMISSIS...acquistava, in regime di separazione dei beni, dalla società ...Omissis... gli immobili pignorati e precisamente: "...la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari in Comune di Bellona (CE) alla via Vinciguerra, ancora senza civico, facenti parte del fabbricato condominiale di nuova costruzione, ivi realizzato dalla ...Omissis... e precisamente:

a) appartamento posto al piano secondo della scala "A", della consistenza di vani catastali 4, avente accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, confinante con...omissis... Nel catasto dei fabbricati del Comune di Bellona, al foglio 5, p.lla 5315, sub 21, cat. A/2, classe 4 consistenza 4 vani Rendita (proposta) €392,51 in ditta alla parte venditrice.

b) box auto di pertinenza dell'appartamento innanzi descritto, posto al piano interrato, della consistenza di 25 mq in confine con ...omissis... Nel catasto dei fabbricati del Comune di Bellona, al foglio 5, p.lla 5315, sub 73, cat. C/6, classe 3 consistenza 25 mq Rendita (proposta) €47,77 in ditta alla parte venditrice..."

- **VARIAZIONE CATASTALE:** COSTITUZIONE del 11/06/2010 Pratica n. CE0262958 in atti dal 11/06/2010 COSTITUZIONE (n. 2074.1/2010) con la quale vengono costituiti le unità pignorate F.5 p.la 5315 sub 21 e 73
- **VARIAZIONE CATASTALE:** Tipo Mappale del 07/05/2010 Pratica n. CE0202126 in atti dal 07/05/2010 presentato il 07/05/2010 (n. 202126.2/2010) con il quale viene inserito in mappa l'intero fabbricato sulla p.lla 5315 (3984mq)
- **VARIAZIONE CATASTALE:** Tipo Mappale del 07/05/2010 Pratica n. CE0202126 in atti dal 07/05/2010 presentato il 07/05/2010 (n. 202126.1/2010) con il quale vengono soppresse le originarie le originarie p.lle 5269 (300mq), 5279 (588 mq), 5273 (1901 mq), 5274 (983 mq) e 5275 (212 mq) vengono tutte fuse nell'attuale p.lla 5315 (3984 mq)

- II. **ATTO di COMPRAVENDITA del 10.09.2008 - Atto *inter vivos*** -, a rogito del notaio Romano Elda di Frignano (Rep. 86757 Racc. 7170), trascritto il 15.09.2008 ai nn. R.G. 41163 R.P. 28469 (Cfr. **Allegato n. 19**), nell'ambito del quale la società "...OMISSIS..." **acquistava la piena proprietà de i terreni sui quali successivamente realizzerà il complesso immobiliare** dalla società "...OMISSIS..." e precisamente i terreni censiti al Foglio 5 p.lla 5274, 5275, 5279, 5269 e 5273.

-CRONISTORIA PARTICELLE 5269 e 5273 -

- III. **ATTO DI PERMUTA DI COSA PRESENTE PER COSA FUTURA del 27.06.2008 - Atto *inter vivos*** -, a rogito del notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (Rep.92742 Racc.54087), trascritto il 17.07.2008 ai nn. R.G. 33809 R.P. 23339 (Cfr. **Allegato n. 20**), nell'ambito del quale la sig.ra ...Omissis..., **permutava i suoi terreni** riportati nel C.T. al **foglio 5 p.lle 5269*, 5273***, 5251, 5258, 5293 e 5289 **in cambio di appartamenti e box auto** da realizzarsi nel complesso immobiliare da realizzarsi, con la società "...OMISSIS..."

***Particelle sulle quali è stato realizzato il complesso immobiliare in oggetto.**

N.B. Tale atto di permuta risulta perfezionata con successivo atto di individuazione catastale a rogito del notaio Raffaele Orsi del 30.09.2010 rep 101611 racc. 61600 trascritto in data 05.10.2010 R.G. 37722 R.P. 25745(Cfr. **Allegato n. 21**)

- IV. **ATTO DI REDISTRIBUZIONE DI LOTTI del 02.05.2007 - Atto *inter vivos*** A rogito del notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (Rep. 86990 Racc. 49085), trascritto il 13.02.2008 ai nn. RG 7552 RP 5235 (Cfr. **Allegato n. 22**) nell'ambito del quale a valle della lottizzazione dei fondi vengono ridistribuiti vari lotti e in particolare:

- La p.lla 5269 di proprietà di ...Omissis...e ...Omissis...viene trasferita a ...Omissis...
- La p.lla 5273 di proprietà di ...Omissis... rimane alla stessa ...Omissis...
 - **VARIAZIONE CATASTALE P:LLA 395 (già p.lla 24a):** FRAZIONAMENTO del 14/02/2007 Pratica n. CE0059096 in atti dal 15/02/2007 (n. 59096.1/2007) Dalla p.lla 395 di 4677 mq viene frazionata la p.lla 5273 di 1901mq.
 - **VARIAZIONE CATASTALE P:LLA 5218 (già p.lla 396):** FRAZIONAMENTO del 14/02/2007 Pratica n. CE0059096 in atti dal 15/02/2007 (n. 59096.1/2007) Dalla p.lla 5218 di 3278 mq viene frazionata la p.lla 5269 di 300mq.

- **VARIAZIONE CATASTALE P:LLA 396 (già 24b):** FRAZIONAMENTO del 21/11/2005
Pratica n. CE0273392 in atti dal 21/11/2005 (n. 273392.1/2005) Dalla p.lla 396 di 4763
mq viene frazionata la p.lla 5218 di 300mq.

PROVENIENZA RELATIVA ALLA P.LLA 396 (EX 24b)

- V. ATTO DI COMPRAVENDITA del 30.10.1976 - Atto *inter vivos* -**, a rogito del notaio Giuseppe Borrelli di Pignataro Maggiore (Rep. 35235 Racc.14140), trascritto il 15.11.1976 ai nn. R.G. 35235 R.P. 14140, nell'ambito del quale i sig.ri ...Omissis...e il sig. ...Omissis... "il sig. ...Omissis... cede vende e trasferisce all'altro costituito ...Omissis...accettante, la intera sua quota di terreno estesa are 55 e centiare 2 in agro del comune di Bellona distinto nel Tipo di frazionamento n. 15 approvato il 11.05.1976 alla p.ta 906 **Foglio 5 p.lla 24/b are 47,63** e p.lla 23/b are 7,39. Dichiaro il venditore che le dette are 47,63 costituita dalla p.lla 24/b fanno parte del fondo che cadde nella successione del genitore ...Omissis...morto a Bellona il 07.10.1943, mentre le are 7,39 costituite la p.lla 23/b fa parte del terreno che per ½ a lui pervenuto dalla successione del genitore ...Omissis... e per l'altro ½ per la successione della genitrice ...Omissis... e la intera quota è stata a lui attribuita in divisione con la sorella ...Omissis... giusto atto a mio rogito del 21.10.1976 rep. 35211. Il costituito ...Omissis...dichiara di essere sposato con ...Omissis...con matrimonio contratto in Vitulazio il 12 febbraio o meglio il 07.02.1975 e l'acquisto diverrà comune con essa consorte..."

N.B. Tale titolo rappresenta il primo titolo inter vivos a carattere traslativo oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento e si può affermare che vi è continuità delle trascrizioni relativamente alla p.lla 396, oggi inglobata nell'attuale p.lla 5315.

PROVENIENZA RELATIVA ALLA P.LLA 395 (EX 24a)

- VI. ATTO DI DIVISIONE del 21.10.1976 - Atto *inter vivos* -**, a rogito del notaio Giuseppe Borrelli di Pignataro Maggiore (Rep.35211 Racc.14125), trascritto il 06.11.1976 RG. 22545 RP 19573, nell'ambito del quale i germani ...Omissis... e ...OMISSIS... "...Premettono che in data 07.10.1943

mori in Bellona il caro genitore ...Omissis...ab intestato, lasciando eredi essi 2 figli ed anche la consorte ...Omissis.... La sua eredità è composta da:

a) Terreno are 94 ca40 rilevato in catasto alla p.ta 906 Foglio 5 p.Ila 24

b) metà del terreno rilevato in catasto Foglio 5 p.Ila 23.

Che in data 13.01.1976 è morta in Bellona la genitrice ...Omissis... ab intestato lasciando i costituiti 2 figli, la sua eredità è costituita dall'altra metà del fondo di cui alla lettera b) la sua eredità è stata denunciata all'Ufficio del Registro il 12.10.1976 n. 70 vol 318. Che volendo i costituiti germani ...OMISSIS...sciogliere lo stato di comunione di detto terreno di addivenire a quanto segue:

- **Prima Quota** che si attribuisce a ...Omissis... accettante, composta da una superficie di are 55,20 rilevata dal tipo di Frazionamento approvato il 11.05.1976 **al Foglio 5 p.Ila 24/a** di are 46,77 e **p.Ila 23/a** di are 8,25.

- **Seconda Quota** che si attribuisce a ...Omissis... accettante, composta da una superficie di are 55,20 rilevata dal tipo di Frazionamento approvato il 11.05.1976 **al Foglio 5 p.Ila 24/b** di are 47,63 e **p.Ila 23/b** di are 7,39.

N.B. La p.Ila 24a assumerà l'identificativo definitivo di p.Ila 395 e La p.Ila 24b assumerà l'identificativo definitivo di p.Ila 396.

Tale titolo rappresenta il primo titolo inter vivos oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento però, tale titolo, **non è a carattere traslativo** e pertanto, come da indicazioni contenute nel presente quesito lo scrivente ha effettuato delle visure ipotecarie a ritroso sui danti causa dei sig. ...Omissis... e ...OMISSIS... e precisamente sui loro genitori ...Omissis...morto nel 1944 e ...OMISSIS...morta nel 1976 (Cfr. **Allegato n. 23**). Dalle ricerche condotte è emerso che risulta trascritta la successione di ...OMISSIS..., trascritta il 29.11.1976 ai nn. 24271/21073, ma che riguarda altri beni non oggetto di pignoramento. Diversamente le ricerche condotte su ...Omissis...hanno dato esito negativo, nel periodo 1912-1936 e invece nel periodo 1912-1957 hanno portato all'individuazione di un titolo trascritto in data 16.07.1933 ai nn. 18214-13595 che riguarda altri beni non oggetto di pignoramento.

In conclusione lo scrivente ha effettuato delle ricerche sulla partita catastale n. 906 all'impianto (Cfr. **Allegato n. 24**) e dalle stesse sono emersi i dati relativi ad una denuncia di successione del sig. ...Omissis....

CARICO										SCARICO									
Data e numero della nota di voltura o della nota di variazione. Possessore dal quale si fa il trasporto. Causa ed atto per cui si fa il trasporto. Registrazione dell'atto.										Data e numero della nota di voltura o della nota di variazione. Possessore dal quale si fa il trasporto. Registrazione dell'atto.									
1986-19 settembre - Nota di Vol. N. 11267 a Della Cioppa Maria e c. Successione aperta il 7-10-963. causa da accensione N. 94 Vol. 159 iscritta a mappa il 27-3-966										1986-19 settembre - Nota di Vol. N. 11267 a Della Cioppa Maria e c. Successione aperta il 7-10-963. causa da accensione N. 94 Vol. 159 iscritta a mappa il 27-3-966									

Partita 906 – P.Ila 24 intestata a ...Omissis...

Pagina dalla quale si fa il trasporto	Data e numero della nota di voltura o della nota di variazione. Possessore dal quale si fa il trasporto. Causa ed atto per cui si fa il trasporto. Registrazione dell'atto.	Revisione Estim. app. Regione EM N. 876	Foglio di mappa	Numero di mappa	Superficie		Rendita imponibile	
					ETARI	MTQ	LIRE	centesimi
906	1986-19 settembre - Nota di Vol. N. 11267 a Della Cioppa Maria e c. Successione aperta il 7-10-963. causa da accensione N. 94 Vol. 159 iscritta a mappa il 27-3-966	94400	21/10	5	06	9060		

- VII. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI ...OMISSIS... del 27.03.1944 - Atto mortis causa** – Denuncia 94 Volume 159 nell'ambito della quale **la quota di 1/1 del terreno in Bellona di are 94,40 censito al Foglio 5 p.Ila 24 p.ta 906** veniva devoluta, per legge, ai soli due figli ...Omissis... e ...Omissis.... Infatti si ricorda che il coniuge superstite, prima della riforma dello stato di famiglia avvenuta nel 1975, non entrava nell'asse ereditario se non con il diritto di usufrutto uxorio.
- TALE SUCCESSIONE NON RISULTA TRASCRTTA E NON RISULTA TRASCRTTA ALCUNA ACCETAZIONE DELL'EREDITÀ a favore dei figli ...Omissis... e ...Omissis..., i quali hanno comunque disposto dell'eredità con atto di divisione del 21.10.1976, a rogito del notaio Giuseppe Borrelli di Pignataro Maggiore (Rep. 35211 Racc.14125), trascritto il 06.11.1976 ai nn. R.G. 22545 R.P. 195738 descritto al precedente punto VI.**

Inoltre è emerso che il ...Omissis...ha acquisito detta particella con Atto di Compravendita del 29.06.1932 a rogito del notaio Borrelli Emiddio di Antonio notaio in Pignataro Maggiore e ivi registrato il 28.07.1932. Essendo la ricerca ipotecaria risultata negativa e avendo però la data dell'atto di compravendita, l'esperto si è recato presso l'archivio notarile di S. Maria C.V. per prendere in lettura tale atto ma, non è stato possibile prenderne visione in quanto, come riferito dai funzionari di detto ufficio, i

fascicoli relativi al notaio Emiddio Borrelli nel periodo 1914-1915 e nel periodo 1930-1943 sono andati distrutti durante un incendio presso lo studio del notaio durante la seconda guerra mondiale.

COMUNE		Ditta		Foglio		Superficie		Rendita imponibile	
di		Della Cioppa Pasquale di Giacomo		di		Litari		provvisorie definitive	
CARICO		Data e numero della nota di voltura o della nota di variazione.		Rivisione Estim. Legge 1909/1909 n. 976		Superficie		Rendita imponibile	
Pagina della quale si fa il trasporto		Possessore dal quale si fa il trasporto.		Comune		Litari		Litari	
Causa ed atto per cui si fa il trasporto.		Causa ed atto per cui si fa il trasporto.		Comune		Litari		Litari	
Registrazione dell'atto.		Registrazione dell'atto.		Comune		Litari		Litari	
354	1932.7.18. Nota di voltura n. 7	2.14.12	2.14.12	5	24	96.40		215.58	
	La Cioppa Pasquale di Giacomo								
	Comune di Cioppa Pasquale di Giacomo								
	La Cioppa Pasquale di Giacomo, notaio in Cioppa Pasquale di Giacomo, giorno 18.7.1932 ai n. 7								

In conclusione relativamente alla p.la 395 (già p.la 24) non è stato possibile individuare un atto inter vivos a carattere traslativo oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento, seppur nella visura catastale per partita emerge un atto di compravendita a favore del ...Omissis... del 29.06.1932 ma che non è stato possibile consultare in conservatoria per mancanza dei dati di trascrizione e anche in archivio notarile per mancanza di detto fascicolo a causa di distruzione dello stesso nel periodo della seconda guerra mondiale.

TANTO SI RAPPRESENTA A CODESTO SPETTABILE G.E. PER LE DETERMINAZIONI CHE RITERRÀ OPPORTUNO ADOTTARE

-CRONISTORIA PARTICELLE 5274, 5275 e 5279-

- I. **ATTO DI COMPRAVENDITA del 26.06.2008 - Atto *inter vivos*** -, a rogito del notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (Rep.92721 Racc.54066), trascritto il 17.07.2008 ai nn. R.G. 33802 R.P. 23332 (Cfr. Allegato n. 25), nell'ambito del quale i sig.ri ...Omissis...e ...OMISSIS..., **vendeva i suoi terreni** riportati nel C.T. al foglio 5 p.lle **5274* 5275* e 5279*** alla società "...OMISSIS...".

***Particelle sulle quali è stato realizzato il complesso immobiliare in oggetto.**

II. **ATTO DI REDISTRIBUZIONE DI LOTTI del 02.05.2007 - Atto *inter vivos*** A rogito del notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (Rep. 86990 Racc. 49085), trascritto il 13.02.2008 ai nn. RG 7552 RP 5235 (Cfr. **Allegato n. 22**) nell'ambito del quale a valle della lottizzazione dei fondi vengono ridistribuiti vari lotti e in particolare:

- La p.lla 5274 e 5275 di proprietà di ...Omissis... viene trasferita a ...Omissis...e ...OMISSIS...
- La p.lla 5279 di proprietà di ...OMISSIS...viene trasferita a ...Omissis...e ...OMISSIS...
 - **VARIAZIONE CATASTALE P:LLA 395 (già p.lla 24a):** FRAZIONAMENTO del 14/02/2007 Pratica n. CE0059096 in atti dal 15/02/2007 (n. 59096.1/2007) Dalla p.lla 395 di 4677 mq viene frazionata la p.lla 5274 di 983 mq e la p.lla 5275 di 212 mq.
 - **VARIAZIONE CATASTALE P:LLA 18a:** FRAZIONAMENTO del 14/02/2007 Pratica n. CE0059096 in atti dal 15/02/2007 (n. 59096.1/2007) Dalla p.lla 18 di 2136 mq viene frazionata la p.lla 5279 di 588 mq (18a).
 - **VARIAZIONE CATASTALE P:LLA 18:** FRAZIONAMENTO del 22.09.1983 in atti dal 19.07.1991 (n. 23.1/1983) Dalla p.lla 18 di 4275 mq viene frazionata la p.lla 18a di 2136 mq.

Relativamente alla provenienza della p.lla 5274 e 5275 esse provengono dal frazionamento della p.lla 395 (ex p.lla 24) e si rimanda alla pagina 34 della presente relazione per la consultazione dei titoli di provenienza.

Diversamente in seguito si procede all'individuazione del titolo ultraventennale relativo alla p.lla 5279 (ex p.lla 18), al proposito lo scrivente ha effettuato delle ispezioni catastali su ...Omissis... (Cfr. **Allegato n. 26**), ...Omissis... (Cfr. **Allegato n. 27**), ...OMISSIS...(Cfr. **Allegato n. 28**), e ...OMISSIS...(Cfr. **Allegato n. 29**).

PROVENIENZA P.LLA 5279 (EX P.LLA 18)

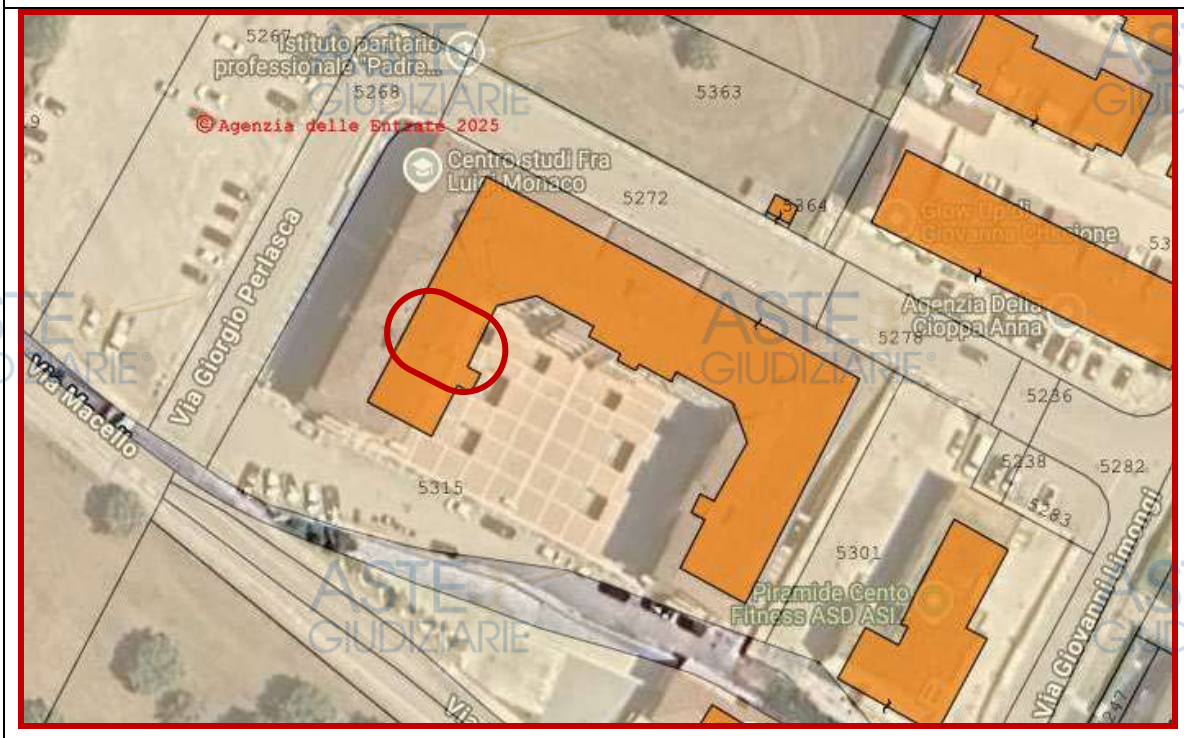
III. **ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.02.2007 - Atto *inter vivos*** -, a rogito del notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (Rep.85713 Racc.47960), trascritto il 14.02.2007 ai nn. R.G. 11113 R.P. 5203 (Cfr. **Allegato n. 30**), nell'ambito del quale la sig.ra ...OMISSIS..., **vendeva il terreno** riportati nel C.T. al **foglio 5 p.lla 18 di 2136 mq** alla società ...OMISSIS...

IV. **ATTO DI DONAZIONE del 16.12.1983 - Atto inter vivos** -, a rogito del notaio Giuseppe Borrelli di Pignataro Maggiore, trascritto il 10.01.1984 ai nn. R.G. 880 R.P. 824 (Cfr. Allegato n. 31), nell'ambito del quale alla sig.ra ...OMISSIS..., veniva **donato il terreno** riportati nel C.T. al **foglio 5 p.lla 18 di 2136 mq** dal padre ...OMISSIS...

N.B. Tale titolo rappresenta il primo titolo inter vivos a carattere traslativo oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento e si può affermare che vi è continuità delle trascrizioni relativamente alla p.lla 18, oggi inglobata nell'attuale p.lla 5315.

In conclusione, alla luce della ricostruzione ipocatastale sopra riportata, si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento relativamente alla p.lla 396 (già p.lla 24b) e alla p.lla 18. Diversamente relativamente alla p.lla 395 (già p.lla 24a) vi è continuità delle trascrizioni fino all'atto di divisione trascritto il 06.11.1976 (vedi pag 34). Tale atto però non è a carattere traslativo e, procedendo a ritroso, risulta dai registri catastali una successione non trascritta e un precedente atto di compravendita che non è stato possibile visionare per i motivi precedentemente descritti. Inoltre non risultano trascritti atti di accettazione tacita dell'eredità seppure entrambi i danti causa dell'esecutato abbiano disposto dell'eredità.

Si evidenzia però che l'intero complesso immobiliare ricade sulle ex p.lle 24a (p.lla 395), p.lla 24b (p.lla 396) e 18. Invece **le unità pignorate** (appartamento e box auto) che si trovano nella scala A (riquadro rosso dell'immagine sottostante) **ricadono pienamente sulla ex p.lla 396 già p.lla 24b per la quale esiste continuità delle trascrizioni.**



In merito allo **stato civile** dell'esecutato, si segnala che è stato reperito dal sottoscritto l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di celebrazione del matrimonio, ...OMISSIS...(Cfr. Allegato n.32), dal quale si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra ...OMISSIS..., in data ...OMISSIS..., optando inizialmente per il regime patrimoniale della

comunione dei beni. Successivamente con atto del notaio ...OMISSIS...gli sposi ...OMISSIS...e ...OMISSIS... hanno scelto il regime della separazione dei beni. Pertanto al momento dell'acquisto dei cespiti pignorati avvenuto nel 2011 il sig. ...OMISSIS...ha acquistato il bene in regime di separazione dei beni, come dallo stesso dichiarato nell'atto di compravendita.

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:

in primo luogo, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. doppia conformità)** e gli eventuali costi della stessa **per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**; verificherà, poi, la possibilità ai sensi del nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 1 del

D.L. 69/2024 c. d. Decreto Salva casa, di sanatoria delle difformità parziali e variazioni essenziali (**doppia conformità "semplificata"**).

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.

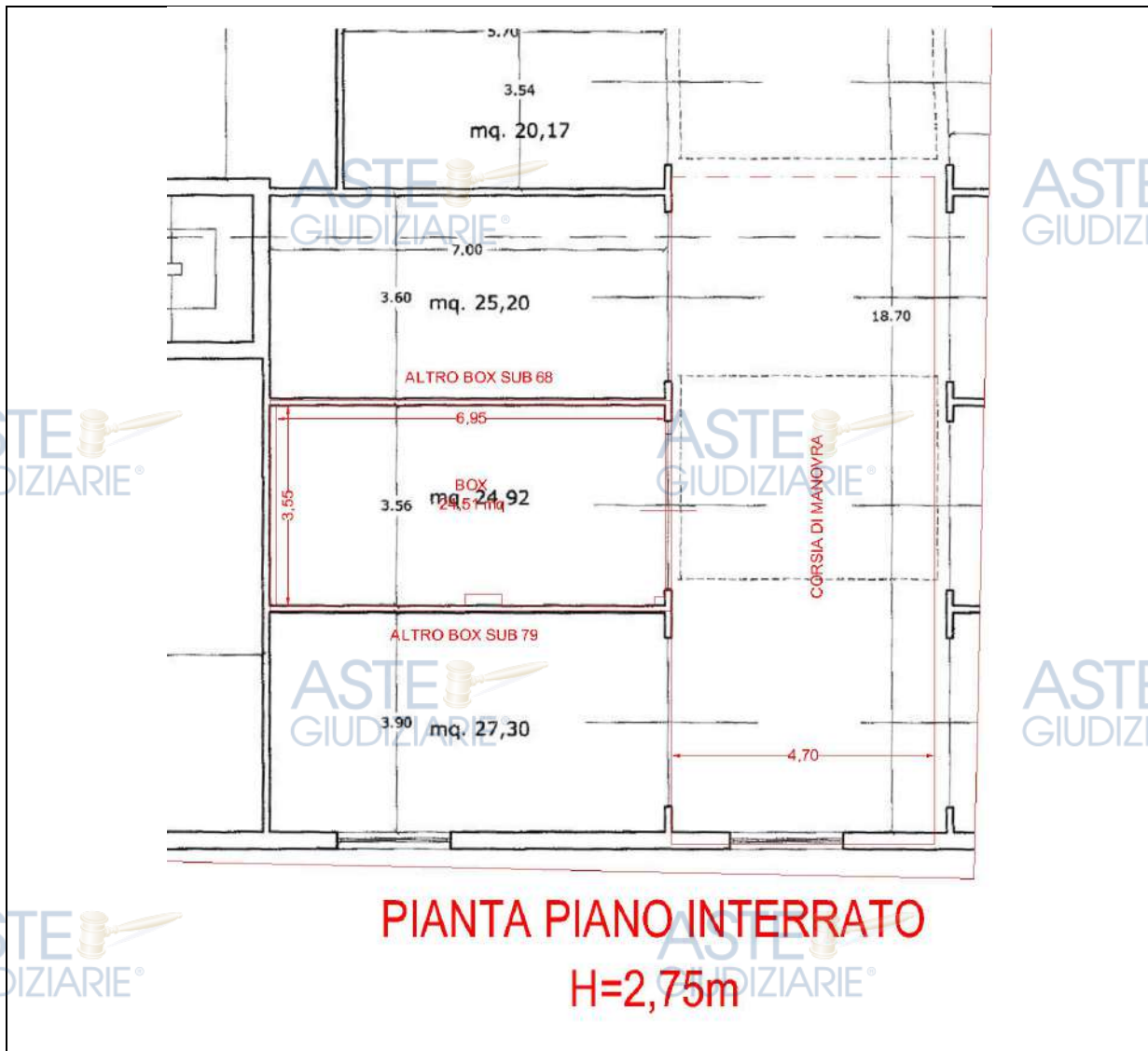
A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'UTC del comune di Bellona è emerso che l'area nella quale ricade il complesso immobiliare di cui fanno parte i cespiti de quo ricade nella zona omogenea "**B1 – Tessuto residenziale consolidato**" del P.U.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 24.04.2025 e pubblicato sul BURC Regione Campania n. 31 del 12.05.2025.

Il sottoscritto, al fine di verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, ha richiesto all'U.T.C. del comune di Bellona di prendere visione di tutte le autorizzazioni urbanistiche rilasciate e precisamente:

1. Permesso di Costruire n. 36 del 13.10.2008 (Cfr. Allegato n.33)
2. Permesso di Costruire n. 21 del 16.06.2010 (Cfr. Allegato n.34)

Pertanto l'ultimo titolo edilizio risulta essere il Permesso di Costruire n. 21 del 16.06.2010 rilasciato alla società "...OMISSIS...Lo scrivente al proposito confronterà i grafici allegati a tale titolo autorizzativo (Cfr. Allegato n.35) con il rilievo dello stato di fatto accertati in sede di sopralluogo (Cfr. Allegato n.04).





Dalla sovrapposizione planimetrica (Cfr. Allegato n.36) è emerso che l'immobile presenta le seguenti difformità:

- Trasformazione di un ripostiglio interno adiacente alla cucina in un servizio igienico.
 - Tale difformità, a parere dell'esperto, può essere sanata attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 con costi presunti di € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche, diritti segreteria, diritti istruttoria e sanzione amministrativa;
- Aumento della superficie dell'unità immobiliare di circa 1 mq (circa 3mc) ricavato dall'ingombro del vano ascensore.

- Tale difformità, a parere dell'esperto, non può essere sanata in quanto l'esecutato non dispone di volumetria esclusiva per eventuale sanatoria. Infatti dai dati contenuti nella relazione tecnica il volume realizzato dell'intero complesso immobiliare è pari a 12.663,20 Mc a fronte di una volumetria massima realizzabile di 12.670,57 Mc. La volumetria residua di 7,37 mc è condominiale e non è a disposizione del singolo condomino. Pertanto non si ritiene né sanabile e né condonabile ai sensi della vigente normativa e non si rientra neanche nel caso di cui all'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito sono successive al 2003. Non essendoci possibilità di sanatoria si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con la realizzazione di una paretina in mattoni forati a chiusura di detto spazio. I costi presunti per la realizzazione della parete, dell'intonaco, della posa dei battiscopa e della tinteggiatura può essere approssimato ad € 1.500,00 che non verranno detratti dalla stima in quanto non vi è ordinanza di demolizione.

L'esperto ha inoltre verificato che per gli immobili pignorati è stato richiesto il certificato di Agibilità con prot. 5498 del 17.06.2010 ma, allo stato, **non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità**, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e **non sono stati emessi provvedimenti relativi a ordinanze di demolizione**.

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.).

Nel caso di contratto d'affitto di azienda o ramo d'azienda avente ad oggetto l'immobile pignorato, l'esperto acquisirà il relativo contratto.

L'immobile pignorato, come riportato nel verbale di sopralluogo del 04.08.2025, risulta occupato ed è nel possesso dell'esecutato ...OMISSIS...e del suo nucleo familiare. Lo scrivente ha reperito, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bellona il certificato di residenza storico dell'esecutato, dal quale si evince che lo stesso è effettivamente residente presso gli immobili pignorati nel comune di ...OMISSIS...dal 04.07.2012 in data antecedente il pignoramento (Cfr. Allegato n. 37).

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;
- 6) Vincoli di cui alle convenzioni PEEP ed alle convenzioni Bucalossi con indicazione del corrispettivo (ex art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108) in capo all'aggiudicatario per affrancare il bene ed immetterlo successivamente sul mercato nel suo pieno valore;

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).

In merito ai vincoli e agli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati l'esperto ha effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta-S.M.C.V. (ex Conservatoria dei RR.II.), delle ispezioni ipotecarie aggiornate, sul debitore al fine di verificare la presenza o meno di ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Dall'elenco sintetico delle formalità, a carico dell'esecutato ...OMISSIS...(Cfr. Allegato n. 38), e sui dati catastali (Cfr. Allegato n.39), si evince che:

- a) **Non sono presenti** ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti) diverse da quella che ha originato la presente procedura esecutiva;
- b) **Non sono presenti** domande giudiziali;
- c) **Non sono presenti** provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici**;
- e) **Appartiene** al condominio denominato Parco Sole amministrato dal dott. Elio Capodagli;
- f) **Non risultano trascritti** atti impositivi di servitù;

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) **Non sono presenti** domande giudiziali;
- 2) **Non sono presenti** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) **Non sono presenti** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) **Non sono presenti** altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) **Non sono presenti** provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
- 6) **Non sono presenti** vincoli relativi a convenzioni P.E.E.P.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI

NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

I. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) **ISCRIZIONE CONTRO** del 25.03.2019 – R.P. 1158 R.G. 10314 (Cfr. Allegato n. 40)
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Rep 3425/2018 del 27.08.2018 a favore di ...OMISSIS...contro ...Omissis..., relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del comune di Bellona al Foglio 5 p.la 5315 sub 21 e 73.

II. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) **ISCRIZIONE CONTRO** del 25.05.2009 – R.P. 5870 R.G. 24934 (Cfr. Allegato n. 41)

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Rep 88213/8158 del 19.05.2009 a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS..., relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, delle unità immobiliari censite al Catasto Terreni del comune di Bellona al Foglio 5 p.la 5274, 5279, 5275, 5269 e 5273.

III. PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

a) **TRASCRIZIONE CONTRO*** del 09.07.2024 R.G. 27206 R.P. 22073

Verbale di pignoramento immobili – Tribunale di S. Maria C. V. repertorio 5610 del 26.06.2024 a favore di ...OMISSIS...contro ...Omissis..., relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del comune di Bellona al Foglio 5 p.la 5315 sub 21 e 73

**Tale trascrizione ha incardinato la presente procedura 181/2024 R.G.E.*

I costi stimati dal sottoscritto per cancellare le formalità sopra indicate sono approssimabili in **€4.000,00** che non verranno detratti dalla stima.

IV. DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Così come descritto nel quesito 6, l'unità pignorata non è conforme a quella accertata in sede di sopralluogo e per sanare le difformità riscontrate bisognerebbe presentare una C.I.L.A. in sanatoria con un costo di circa **€ 3.000,00**.

V. DIFFORMITÀ CATASTALI

Così come descritto nel quesito 3, non risultano difformità catastali.

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, Bellona), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bellona, è emerso che l'immobile pignorato non ricade su aree demaniali.

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 **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici dell'Unità Operativa Dirigenziale Foreste della Regione Campania, è emerso che gli immobili non risultano gravati da censo livello o 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.

Gli immobili **ricadono** nel condominio Parco Sole amministrato dal dott. ...OMISSIS...il quale con apposita nota inviata via pec al custode giudiziario (Cfr. Allegato n. 42) ha indicato che:

1. l'importo annuo delle quote ordinarie è pari a **€ 572,70 annuali** (€47,72 mensili) e a tutto il 31.12.2025 **risultano versate le quote fino per un importo a credito di €517,69;**
2. Non risultano spese straordinarie già deliberate;
3. Non risultano procedimenti giudiziari in corso;

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Lo scrivente, in risposta al presente quesito, ha operato secondo i criteri dettati dall'International Valuation Standards (IVS) e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare secondo l'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"*.

Tale valore di mercato (**V_m**) può essere determinato attraverso i metodi di:

1. **Market Approach** che rappresenta una procedura sintetica di comparazione tra il bene oggetto di stima e una serie di immobili, simili o assimilabili a quello da stimare, per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato;
2. **Income Approach** che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale;
3. **Cost Approach** che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il criterio di valutazione che l'esperto ritiene idoneo al caso di specie è il metodo di confronto (**Market Approach**) che, conoscendo il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle relative ai beni oggetto di stima, consente di individuare un valore unitario (V_u) dell'immobile, a cui verranno applicati degli opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq	Valore Unitario Adottato €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 43)	Abitazioni di tipo civile Centrale/centro urbano Stato conservativo normale	Min 670 €/mq Max 1000 €/mq	1000 €/mq
www.immobiliare.it (Cfr. Allegato n. 44)	Abitazioni stesso stabile degli immobili pignorati	1100 €/mq	1100 €/mq
Agenzia Immobiliare Idea Casa (Cfr. Allegato n. 45)	Abitazioni stesso stabile degli immobili pignorati	1157 €/mq	1157 €/mq
Valore Medio = (1.000 + 1.100 + 1.157) €/mq : 3 = 1.085 €/mq			

Dalle informazioni assunte il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1085,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

I coefficienti utilizzati per valutare le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sono così sintetizzati:

1) *Caratteristiche di localizzazione:*

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)
PREGIATA	1.10
CENTRALE	1.05
SEMICENTRALE	0,95
PERIFERICA	0.90
AGRICOLA	0.85
COLLEGAMENTI	
OTTIMI	1.10
BUONI	1.05
SUFFICIENTI	1.00
SCADENTI	0,95
ASSENTI	0,85

2) *Caratteristiche di posizione:*

ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1.00
EST --- OVEST	0,95
NORD/EST --- NORD/OVEST	0,93
NORD	0,85

3) Caratteristiche tipologiche:

VETUSTA		COEFFICIENTE (k)			
1 - 10 ANNI		1,00			
10 - 30 ANNI		0,95			
30 - 60 ANNI		0,90			
OLTRE 60 ANNI		0,85			
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA		COEFFICIENTE (k)			
TECNICA COSTRUTTIVA MODERNA		1,00			
TECNICA COSTRUTTIVA SUPERATA		0,90			
TECNICA COSTRUTTIVA DEL TUTTO SUPERATA		0,80			
LIVELLO DI PIANO		CON ASCENSORE		SENZA ASCENSORE	
PIANO SEMINTERRATO		0,80		0,80	
PIANO TERRA/RIALZATO		0,90		0,90	
PIANO PRIMO		0,94		0,92	
PIANO SECONDO		0,96		0,90	
PIANO TERZO		0,98		0,80	
PIANI QUARTO		1,00		0,70	
PIANO QUINTO		1,10		0,50	
PIANO SESTO O SUPERIORI		1,10		0,40	
	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE
BUONI	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
NORMALI	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
SCADENTI	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
DA SOSTITUIRE E/O RISTRUTTURARE	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
PARCHEGGIO		COEFFICIENTE (k)			
BOX E POSTO AUTO ESCLUSIVI		1,10			
BOX AUTO		1,00			
POSTO AUTO ESCLUSIVO		0,90			
POSTO AUTO IN CORTILE COMUNE		0,85			
PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO		0,80			
MANUTENZIONE		COEFFICIENTE (k)			
DISCRETA		1,05			
SUFFICIENTE		1,00			
MEDIOCRE		0,90			
INSUFFICIENTE		0,80			

4) Caratteristiche di tipo produttivo

POSSESSO	COEFFICIENTE (k)
LIBERO	1.00
OCCUPATO DALL'ESECUTATO	0.95
OCCUPATO DA TERZI	0.85
VINCOLI	COEFFICIENTE (k)
NON PRESENTI	1.00
PRESENTI	0.90

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI															
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE	POSSESSO	VINCOLI	ALTRO
0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	---
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.984															

--- STIMA DEL LOTTO UNICO ---

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 1085,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.984$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 110,41 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.085 \text{ €/mq} \times 0.984 \times 110,41 \text{ mq} = \text{€ } 117.878,13$$

Al valore ottenuto l'esperto, come da indicazioni contenute nel verbale di giuramento e considerato il particolare momento di crisi del mercato immobiliare, ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 10% al fine di rendere appetibile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione.

$$V_m = \text{€ } 117.878,13 - (\text{€ } 117.878,13 \times 10\%) =$$

$$V_m = \text{€ } 117.878,13 - \text{€ } 11.787,81 = \text{€ } 106.090,31$$

A tale valore, inoltre, verranno detratti i seguenti costi:

- Spese per la regolarizzazione urbanistica: €3.000,00;
- Spese per la regolarizzazione catastale: € 0,00;
- Spese condominiali 0,00

Valore di Mercato = €106.090,31 – € 3.000,00

Valore di Mercato = €103.090,31

In conclusione il più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO, arrotondato per difetto, risulta essere € 103.000,00.

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.

Non si ricade nel caso di quota indivisa.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

L'immobile pignorato, come riportato nel verbale di sopralluogo del 04.08.2025, risulta occupato ed è nel possesso dell'esecutato ...OMISSIS...e del suo nucleo familiare. Lo scrivente ha reperito, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bellona il certificato di residenza storico dell'esecutato, dal quale si evince che lo stesso è effettivamente residente presso gli immobili pignorati nel comune di ...OMISSIS...dal 04.07.2012 in data antecedente il pignoramento (Cfr. Allegato n. 37).

In merito allo **stato civile** dell'esecutato, si segnala che è stato reperito dal sottoscritto l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di celebrazione del matrimonio, ...OMISSIS...(Cfr. Allegato n.32), dal quale si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra ...OMISSIS..., in data ...OMISSIS..., optando inizialmente per il regime patrimoniale della comunione dei beni. Successivamente con atto del notaio ...OMISSIS...gli sposi ...OMISSIS...e ...OMISSIS... hanno scelto il regime della separazione dei beni. Pertanto al momento dell'acquisto dei cespiti pignorati avvenuto nel 2011 il sig. ...OMISSIS...ha acquistato il bene in regime di separazione dei beni, come dallo stesso dichiarato nell'atto di compravendita.

E. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha allegato alla presente relazione tutta la documentazione reperita. L'elaborato peritale completo di allegati è stato depositato telematicamente nei termini previsti dal G.E., mentre è stata inviata una copia al debitore sig. ...OMISSIS... a mezzo raccomandata (Cfr. Allegato n.46) e una copia al legale del creditore procedente all'indirizzo di posta certificata davide.sarina@milano.pecavvocati.it (Cfr. Allegato n. 47). L'esperto ha prodotto, inoltre, apposita attestazione contenente la data e la modalità di invio della relazione alle parti (Cfr. Allegato n. 48) e ha prodotto apposita memoria contenente i dati del creditore procedente (Cfr. Allegato n. 49).

Inoltre è stato inserito anche un allegato fotografico (Cfr. Allegato n. 02), con le foto eseguite nel corso del sopralluogo sintetizzate nella seguente tabella:

FILE	DESCRIZIONE	LOTTO UNICO
FOTO N.1	Vista Esterna dello stabile dalla strada	x
FOTO N.2	Vista Esterna degli stabile dalla strada	x
FOTO N.3	Vista interna del soggiorno/pranzo	x
FOTO N.4	Vista interna del soggiorno/pranzo	x
FOTO N.5	Vista interna del soggiorno/pranzo	x
FOTO N.6	Vista interna della camera da letto	x
FOTO N.7	Vista interna dello studio	x
FOTO N.8	Vista interna w.c. 1	x
FOTO N.9	Vista esterna balcone	x
FOTO N.10	Vista esterna accesso garage	x
FOTO N.11	Vista interna accesso garage	x

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

S. Maria C. V. 30 Dicembre 2025

L'esperto
Arch. Tommaso Scirocco

F. ELENCO ALLEGATI

PROGRESSIVO	DESCRIZIONE ALLEGATI
ALLEGATO N. 1	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO N. 2	Rilievo fotografico
ALLEGATO N. 3	Sovrapposizione immagine Google con mappa Sogei
ALLEGATO N. 4	Rilievo planimetrico quotato stato di fatto
ALLEGATO N. 5	Elabrato planimetrico
ALLEGATO N. 6	Visura storica sub 21
ALLEGATO N. 7	Visura storica sub 73
ALLEGATO N. 8	Visura P.IIa 5315
ALLEGATO N. 9	Visura P.IIa 5269
ALLEGATO N. 10	Visura P.IIa 5279
ALLEGATO N. 11	Visura P.IIa 5273
ALLEGATO N. 12	Visura P.IIa 5274
ALLEGATO N. 13	Visura P.IIa 5275
ALLEGATO N. 14	Planimetria sub 21
ALLEGATO N. 15	Planimetria sub 73
ALLEGATO N. 16	Sovrapposizioni catstali
ALLEGATO N. 17	Atto compravendita 2011
ALLEGATO N. 18	Nota trascrizione 13.03.2011
ALLEGATO N. 19	Nota trascrizione 15.09.2008
ALLEGATO N. 20	Nota trascrizione 17.07.2008_1
ALLEGATO N. 21	Nota trascrizione 05.10.2010
ALLEGATO N. 22	Nota trascrizione 13.02.2008
ALLEGATO N. 23	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO N. 24	Visura storica per partita
ALLEGATO N. 25	Nota trascrizione 17.07.2008_2
ALLEGATO N. 26	Ispezione ...Omissis...
ALLEGATO N. 27	Ispezione ...Omissis...
ALLEGATO N. 28	Ispezione Emilia Immobiliare
ALLEGATO N. 29	Ispezione Fusco Luisa
ALLEGATO N. 30	Nota trascrizione 14.02.2007
ALLEGATO N. 31	Nota trascrizione 10.01.1984
ALLEGATO N. 32	Estratto matrimonio eseguito
ALLEGATO N. 33	P.d.C. 2008
ALLEGATO N. 34	P.d.C. 2010
ALLEGATO N. 35	P.d.C. 2008 grafici
ALLEGATO N. 36	Sovrapposizione urbanistica
ALLEGATO N. 37	Certificato residenza storico
ALLEGATO N. 38	Ispezione ...Omissis...
ALLEGATO N. 39	Ispezione dati catastali
ALLEGATO N. 40	Iscrizione 25.03.2019
ALLEGATO N. 41	Iscrizione 25.05.2009
ALLEGATO N. 42	Comunicazione amministratore condominio
ALLEGATO N. 43	Sceda OMI
ALLEGATO N. 44	Scheda immobiliare.it
ALLEGATO N. 45	Scheda Idea Casa
ALLEGATO N. 46	Raccomandata con perizia inviata all'esecutato
ALLEGATO N. 47	Pec con perizia inviata a legale del creditore procedente
ALLEGATO N. 48	Attestazione di invio alle parti
ALLEGATO N. 49	Dati creditore procedente
ALLEGATO N. 50	Nota onorari e spese
ALLEGATO N. 51	Richiesta liquidazione

G. INDICE

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO STIMATORE	2
A. PREMESSA	2
B. VERIFICA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA ex art. 567 c.p.c.	3
C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	4
D. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	6
QUESITO 1)	6
QUESITO 2)	10
QUESITO 3)	21
QUESITO 4)	28
QUESITO 5)	29
QUESITO 6)	41
QUESITO 7)	46
QUESITO 8)	47
QUESITO 9)	50
QUESITO 10)	50
QUESITO 11)	51
QUESITO 12)	52
QUESITO 13)	57
QUESITO 14)	58
E. CONCLUSIONI	59
F. ELENCO ALLEGATI	60
G. INDICE	61