

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**IMMOBILE IN MONDRAGONE (CE)**

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO P. PRIMO**

LA PRESENTE RELAZIONE INTEGRA E SOSTITUISCE QUELLA GIÀ DEPOSITATA  
NELL'UDIENZA DEL 10/07/2025

**R.G.E.N.: 50/2024**

**Il Giudice delle Esecuzioni**

**Dott.ssa Giuseppina Vecchione**

**DATA PROSSIMA UDIENZA: 02.10.2025**

**L'Esperto Stimatore**

dott. ing. Patrizio Noviello

(firmato digitalmente)



|                                                                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....                                                                                                                                       | 3  |
| 2. VERIFICA DOCUMENTALE – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA <i>ex</i> ART. 507 C.P.C. ....                                                     | 4  |
| 3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO .....                                                                                                                                             | 5  |
| <b>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</b> .....                                                                                          | 5  |
| <b>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</b> .....                                          | 7  |
| <b>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</b> .....                                                                                              | 17 |
| <b>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</b> .....                                                                                 | 19 |
| <b>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</b> .....                                                                    | 20 |
| <b>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</b> .....                                                               | 22 |
| <b>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.</b> .....                                                                                                      | 26 |
| <b>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</b> .....                                                                                               | 27 |
| <b>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</b> .....                                                                                               | 28 |
| <b>QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</b> .....                                                                                                   | 28 |
| <b>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.</b> .....                                              | 29 |
| <b>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.</b> .....                                                                                                                     | 29 |
| <b>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</b> .....                                                               | 42 |
| <b>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.</b> ..... | 42 |
| ALLEGATI .....                                                                                                                                                                       | 43 |



## 1. PREMESSA

La \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e residente al \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, ha contratto un mutuo con \_\_\_\_\_, con partita iva e \_\_\_\_\_ ed iscritta all'albo \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

La \_\_\_\_\_ per garantire il capitale mutuato, ha concesso in ipoteca - a favore della \_\_\_\_\_ - un appartamento in Mondragone sito in via Como angolo via Taranto. In seguito all'atto di precetto notificato in data \_\_\_\_\_, in virtù del menzionato contratto di mutuo, la \_\_\_\_\_, visto il nulla di fatto, in persona del legale rappresentante, (nel seguito denominato attore), tramite il proprio difensore ha chiesto il pignoramento del bene che sarà appresso indicato.

Nel corso della fase istruttoria, con ordinanza del \_\_\_\_\_, la S.V.I. ha nominato consulente tecnico d'ufficio, il sottoscritto ing. Patrizio Noviello, residente in Caserta alla via G. M. Bosco n. 248, iscritto all'ordine degli ingegneri della prov. di CE al n. 2254 ed all'albo dei CTU di S. Maria C.V. al n. 505.

In data \_\_\_\_\_, il sottoscritto, con le modalità previste dalle norme, ha depositato il "verbale di accettazione dell'incarico", con la dichiarazione di aver preso atto del contenuto del mandato peritale conferito con il giuramento di rito.

## 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente insieme al Custode Giudiziario, avv. Maria Barbato, hanno convocato il debitore per il giorno \_\_\_\_\_ ore \_\_\_\_\_ presso i beni pignorati per dare inizio delle operazioni peritali.

Durante l'accesso non fu presente la esecutata ma alcuni inquilini di lingua straniera che mostrarono un contratto di locazione con il sig. \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_), nato in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), il \_\_\_\_\_, residente nell'appartamento oggetto del pignoramento.

Le operazioni, esperite unitamente agli intervenuti, consistettero nella ricognizione dell'immobile di

cui alla causa, finalizzata alla identificazione dei beni da pignorare ed alla loro collocazione nell'ambito del tessuto urbano comunale ed al rilievo plano-volumetrico e fotografico (all.ti 2 e 3). Sempre nel corso del primo accesso, furono redatte le schede tipiche per il rilevamento del bene oggetto di causa. Le operazioni presso i beni pignorati si sono concluse con un secondo sopralluogo di cui si dirà al quesito 12, pag.41. Le risultanze specifiche sono annotate nel verbale di visita redatto al termine della presente relazione ed allegato alla presente (all.ti 4 e 14). Oltre ai rilievi presso l'unità immobiliare in Mondragone (CE), il sottoscritto si è recato in zona per ottenere le informazioni necessarie a definire il valore venale del bene da pignorare, ha fatto ulteriori ricerche presso l'U.T.E. di Caserta e l'Ufficio del Registro per acquisire atti e documenti necessari per rispondere ai quesiti formulatigli nonché presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per ricostruire i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento e per segnalare anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguite. È doveroso segnalare le immense difficoltà per ottenere l'accesso e visionare gli atti dall'U.T.C. del Comune di Mondragone, richiesti mediante pec il                      riscontrato solamente diversi mesi dopo per documenti risultati dispersi (all.ti 10 e 11).

## 2. VERIFICA DOCUMENTALE – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA *ex* ART. 507 C.P.C.

Risulta depositata dal creditore la seguente documentazione:

- Certificazione notarile ipo-catastale sostitutiva. Si osserva che tale documento a firma dell'notaio                      in                      , risale regolarmente ad un atto di acquisto derivativo che è stato trascritto in data molto antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Mancano agli atti, l'estratto catastale storico da dove si rilevano i dati catastali del bene pignorato a ritroso nel ventennio che sono indicati nella certificazione notarile.

Si è provveduto, fatte le opportune verifiche, alla compilazione ed al deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione siccome previsto *ex art.* 567 C.P.C. nonché a reperire la documentazione mancante che, nel caso specifico, anche se non completa era comunque sufficiente.

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni espropriati corrispondono per la piena ed intera proprietà alla debitrice eseguita in titolarità alla stessa in forza del titolo di proprietà derivante dall'atto di compravendita del XXXXXXXX.

Essi sono indicati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali (NCEU):

|                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Comune di Mondragone (cod. cat. F352), foglio n.35, particella n.1155, subalterno n.60 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|

Non si rilevano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale fra il bene pignorato e gli atti del catasto e nemmeno per quanto attiene gli atti traslativi di provenienza del ventennio. Nemmeno

Pag. 6 di 43

dott. ing. Patrizio Noviello – Via G. M. Bosco n. 248 – cap 81100 Caserta (CE)  
telefax 0823.441985 – pec. noviello@pec.it – e.mail. patrizio.noviello@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[illegible]

Visto lo stato di fatto dei beni oggetto del procedimento nonché la tipologia, la consistenza e le caratteristiche, si ritiene che il cespite debba formare un unico lotto di vendita, come di seguito indicato:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Ubicazione, Accessi, Tipologia degli immobili e Pertinenze*

Il cespite corrispondo ad una porzione di fabbricato di un importante complesso edilizio sito in Mondragone denominato palazzi . Si tratta di un appartamento che si sviluppa esclusivamente al primo piano con annessi accessori.

L'immobile fa parte di un gruppo di n.2 blocchi di fabbrica distinti ognuno con 4 scale, disposti in parallelo fra loro tra via Taranto e via Como in Mondragone in provincia di Caserta. Le costruzioni hanno avuto inizio alla metà degli anni settanta. L'immobile è integrato in aree urbanizzate di recente, abbastanza vicino al centro cittadino e posto a circa 800 metri dal mare. La città di Mondragone pur essendo un "comune balneare" ovvero caratterizzato da un notevole incremento di turisti durante la



stagione balneare rispetto a quelli stabilmente residenti è provvisto di tutte le attrezzature ed infrastrutture necessarie per risiedervi tutto l'anno. Fra le più importanti si cita la nuova "città scolastica" sulla strada Domiziana S.S. n.7 Quater a circa 10 Km dai beni oggetto di esecuzione.

Ai beni si accede da via Taranto angolo con via Como laddove vi è un percorso comune centrale ai 2 blocchi di fabbricati dal quale si entra quindi alla scala B attraverso un portoncino in alluminio che introduce all'androne condominiale quindi alle scale ed all'appartamento.



Foto 1 – Corografia dei luoghi



Foto 2 – Particolare ingresso



Foto 3 – Androne di ingresso



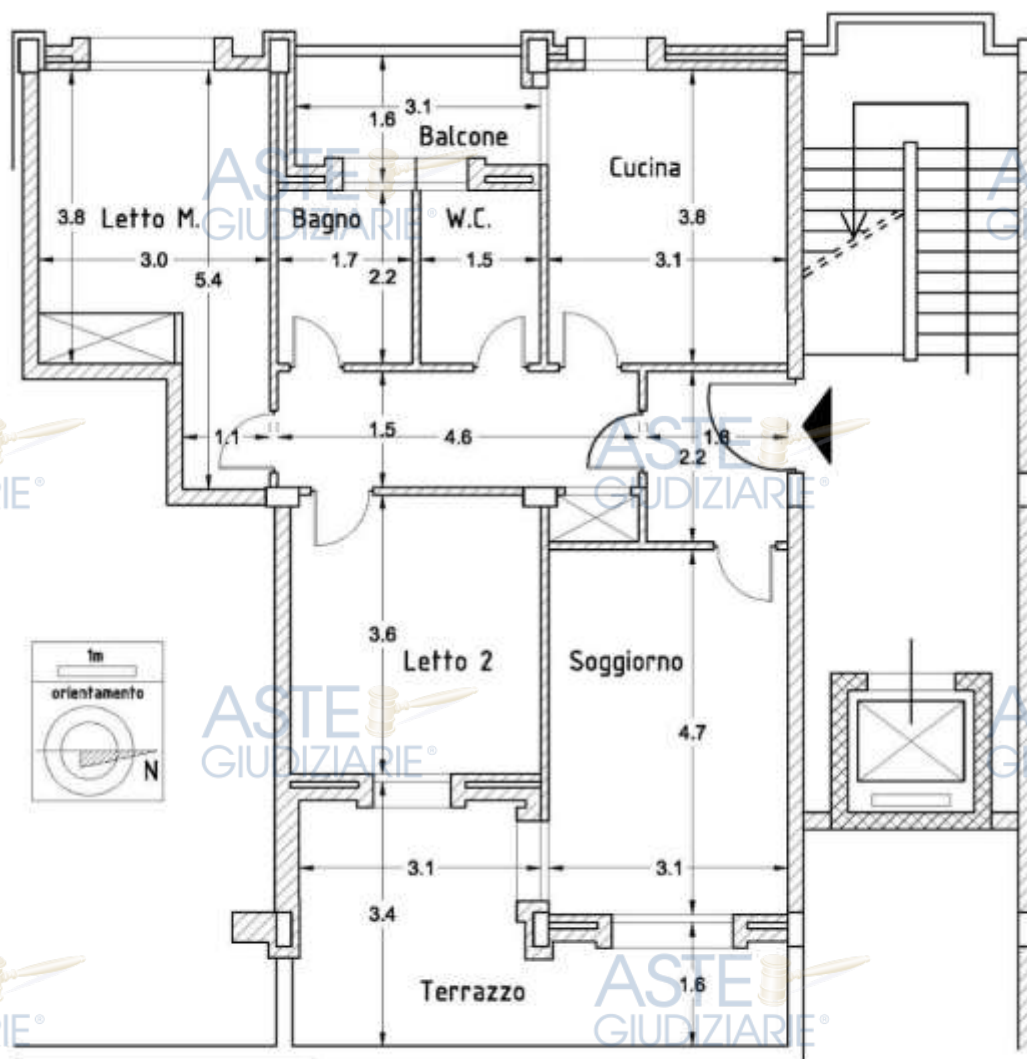
Foto 4 – Ingresso appartamento

Gli immobili sono realizzati con le tecniche costruttive tipiche degli anni '70, ovvero in muratura portante di tufo nella parte interrata e cemento armato con solai in travetti in cemento armato e pi-

gnatte gettati in opera. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo. Vi sono spazi comuni destinati al parcheggio delle auto.

#### *Caratteristiche, distribuzione funzionale e superfici*

L'unità abitativa ha una duplice esposizione sui lati est ed ovest, si compone di ingresso con disimpegno per l'accesso alla cucina ed al soggiorno proseguendo vi è la zona notte composta da n.2 camere da letto e due bagni vi sono inoltre una terrazza sul lato est ed un balcone sul lato ovest, la copertura condominiale è del tipo "piana" con impermeabilizzazione mediante membrane bituminose. Di seguito si riportano le planimetrie e le fotografie dello stato dei luoghi siccome si presentano (all.ti 2 e 3):



Pianta stato di fatto dei luoghi - Piano Primo



Foto 5 – Particolare disimpegno lato giorno



Foto 6 – Cucina, visibile porta laterale e finestra



Foto 7 – Soggiorno, adibito a camera da letto



Foto 8 – Particolare disimpegno lato notte

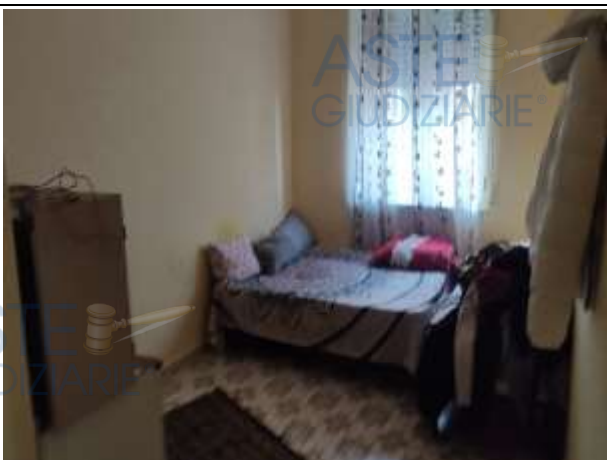


Foto 9 – Camera da letto lato Ovest (Letto M)



Foto 10 – Camera da letto lato Est (Letto 2)







Foto 11 – Particolare bagno



Foto 12 – Particolare Wc



Foto 13 – Terrazzo lato Est



Foto 14 – Vista terrazzo lato Est

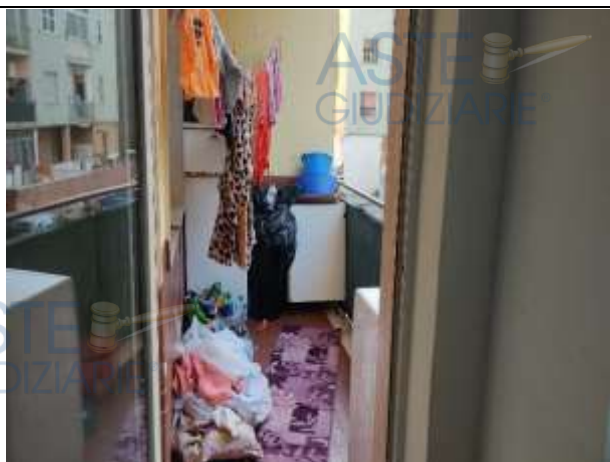


Foto 15 – Balcone lato Ovest

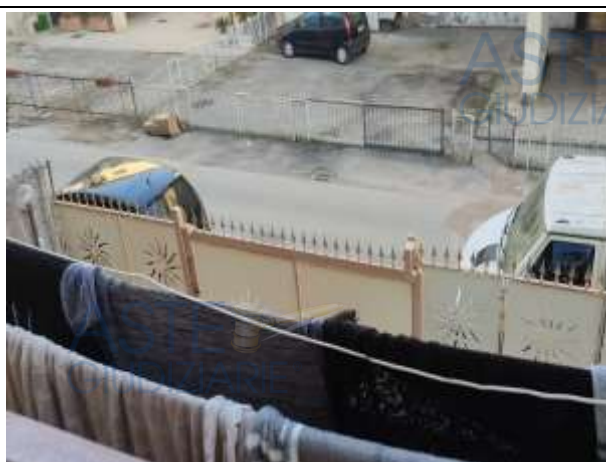


Foto 16 - Vista balcone lato Ovest





Sul piano urbanistico/architettonico, il complesso immobiliare anche se datato, è integrato con gli insediamenti di recente costruzione della zona, sul piano commerciale è considerato di buona qualità a causa della posizione rispetto agli importanti assi di comunicazione viaria, non è lontano dal centro ed è in vicinanza di servizi quali scuole, banche, asili, piazze, parcheggi ed attività commerciali ed è anche vicino ai lidi balneari.

L'edificio è rifinito nei suoi prospetti con intonaco liscio e con pittura a quarzo nei colori verde e marrone chiaro. Gli infissi esterni del bene eseguito sono in legno pre-verniciato di colore bianco con singolo vetro.

I tondagni sono in blocchi di argilla, i tramezzi sono realizzati con blocchetti in laterizio da 8 cm, che finiti con gli intonaci raggiungono i 10 cm.

I pavimenti sono in ceramica, nel servizio igienico troviamo piastrelle maiolicate di colore bianco, i pezzi igienici: wc, bidet, e lavabo sono in vetro-chimica smaltata di colore bianco e di buona qualità, la vasca è disposta sul lato dx (entrando), la rubinetteria è di buona serie commerciale, le porte interne sono in legno di abete tamburato rivestito presumibilmente di compensato di mogano, gli infissi esterni sono protetti con persiane in materiale plastico (PVC), le soglie dei davanzali e le ornie delle finestre sono in marmo bianco tipo di Carrara, anche per le soglie di divisione fra gli ambienti interni e le scale esterne è stato adoperato il marmo di Carrara. Il portoncino d'ingresso non è "blindato". Le scale esterne e le stanze interne sono tinteggiate con pittura tipo lavabile. L'immobile è provvisto di ascensore che al momento risulta disattivato.

Si evidenzia che l'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento ma sprovvisto di caldaia, vi sono alcuni radiatori o attacchi per radiatori, attualmente l'acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldabagno elettrico di circa 50 litri posto nel locale Wc. Il riscaldamento è affidato a stufe a gas. È presente e funzionante l'impianto citofonico.

I beni non sono mai stati oggetti di una sostanziale ristrutturazione sebbene il bagno sia stato rifatto

di recente, le pavimentazioni sono quelle originali, ad eccezione della cucina, gli impianti non risultano essere conformi alle norme di riferimento ex art. 1 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008. Tanto vale per gli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento. L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica APE.

Nello schema appresso, si riportano sinteticamente le caratteristiche edilizie e degli impianti e lo stato manutentivo in cui si presentano:

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

##### 1. STRUTTURALI

Solai: solaio misto in latero cemento tipo gettato in opera;  
Strutture verticali: miste muratura portante e telai in cemento armato;

##### 2. COMPONENTI EDILIZIE

Infissi esterni: in legno in buono stato – Protezioni, ringhiere in ferro, in buono stato;  
Porte interni: in legno ad anta battente, da revisionare;  
Portoncino d'ingresso: in alluminio;  
Pareti esterne: tinteggiatura di colori tenui in buono stato;  
Pavimentazione interna: in ceramica, da revisionare;  
Rivestimenti interni: in piastrelle di ceramica, in buono stato;

##### 3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Antenna TV: sottotraccia non verificabile;  
Elettrico: sottotraccia non verificabile, comunque privo di certificazione di adeguamento alle norme di riferimento. Si osserva in particolare che il quadro elettrico è posizionato in ingresso e sezionato mediante un interruttore magnetotermico senza salvavita;  
Gas: sottotraccia in rame non verificabile. Alimentazione della cucina, con tubi in acciaio in buono stato per la produzione di acqua calda. Si osserva che: 1) non è presente la caldaia, ma in sua vece, vi è uno scaldacqua di tipo elettrico; 2) che le tubazioni dell'impianto di riscaldamento vanno revisionate; 3) che per il riscaldamento e raffrescamento non sono presenti condizionatori elettrici; 4) non è disponibile la certificazione APE e si stima che per la relativa acquisizione occorreranno € 500, nemmeno è disponibile il libretto dell'edificio e/o il libretto di manutenzione o altra documentazione inerente.

Di seguito si passa a valutare le superfici degli immobili. Si vuole ricordare che la *superficie commerciale* di un immobile come del tipo in esame, viene arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma dei seguenti elementi:

- A) *Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- B) *Dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo – di ornamento (terrazzi, balconi, patii, giardini, etc.) – di servizio (cantine posti auto coperti o scoperti, box, etc.) –*

Nel computo della superficie commerciale non sono determinati i seguenti spazi: vuoti tra il terreno (terrapieno) ed il solaio inferiore del fabbricato; spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili); copertura a terrazzo non praticabile; superficie occupata da canne di areazione o fumarie, dagli eventuali camini; dai cavedi; superfici o locali occupate degli impianti termici.

La misurazione delle superficie viene effettuata:

*a) Vani principali e accessori diretti:*

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri di comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

*b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:*

La misurazione delle superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde); la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questo è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

*c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:*

La misurazione delle superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

*Calcolo delle superficie omogeneizzata:*

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il





computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C – d.P.R. n. 138/'98 - attribuisce i seguenti coefficienti.

*Balconi, terrazzi e similari:*

Il medesimo d.P.R. stabilisce che la superficie va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25; qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di quelli principali: nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25.

*Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate):*

ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto del d.P.R. n. 138/'98 e ss.mm. stabilisce che la stessa venga computata nella misura del: 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali; 25% della superficie, qualora non comunicanti. Il coefficiente di omogeneizzazione per al 25% trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano continuità fisica con l'edificio principale. Le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati all'esterno dell'unità principale. In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati.

Nella tabella che segue, si riportano le misure nette calpestabili dei singoli ambienti con il relativo coefficiente di omogeneizzazione, nonché l'esposizione dei locali rispetto ai punti cardinali:

| AMBIENTE  | Superficie | Coeff. | Sup. Comm. | Esposiz. |
|-----------|------------|--------|------------|----------|
| soggiorno | 14,4       | 1,0    | 14,4       | E        |
| cucina    | 11,6       | 1,0    | 11,6       | O        |

Pag. 16 di 43

dott. ing. Patrizio Noviello – Via G. M. Bosco n. 248 – cap 81100 Caserta (CE)  
telefax 0823.441985 – pec. noviello@pec.it – e.mail. patrizio.noviello@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

|                              |      |     |             |   |
|------------------------------|------|-----|-------------|---|
| bagno                        | 3,8  | 0,9 | 3,4         | O |
| wc                           | 3,4  | 0,9 | 3,1         | O |
| disimpegno zona notte        | 7,7  | 0,9 | 6,9         | - |
| camera da letto matrimoniale | 12,9 | 1,0 | 12,9        | O |
| camera da letto doppia       | 11,5 | 1,0 | 11,5        | E |
| ingresso giorno              | 4,0  | 0,9 | 3,6         | - |
| terrazzo                     | 13,4 | 0,8 | 10,7        | E |
| balcone                      | 4,1  | 0,8 | 3,3         | O |
| <b>TOTALE SUPERIFICIE</b>    |      |     | <b>81,4</b> |   |

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più 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 (pre-disposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

La procedura esecutiva interessa l'appartamento identificato al N.C.E.U. del comune di Mondragone, al foglio 25, particella 1155, sub 60, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 89 mq (totale superficie escluse aree scoperte 83 mq), rendita € 511,29, intestato a

Pag. 17 di 43

dott. ing. Patrizio Noviello – Via G. M. Bosco n. 248 – cap 81100 Caserta (CE)  
 telefax 0823.441985 – pec. noviello@pec.it – e.mail. patrizio.noviello@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'esame della provenienza del bene risulta che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuto alla \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, mediante l'atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_, trascritto presso la \_\_\_\_\_

La descrizione e gli identificativi catastali configurano esattamente gli immobili oggetto di pignoramento e sono conformi a quanto iscritto negli uffici della Conservatoria, Ufficio della Pubblicità Immobiliare.

## QUADRO SINOTTICO DELLA STORIA CATASTALE DEL IMMOBILE

1. dalla data dell'impianto meccanografico del catasto al \_\_\_\_\_, i beni risultavano intestati alla \_\_\_\_\_, originariamente facente parte della partita \_\_\_\_\_, rendita in lire \_\_\_\_\_;
2. Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 – modifica del piano tariffario, rendita in lire 990.000 (€ 511,29), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, partita \_\_\_\_\_;
3. Dal \_\_\_\_\_ – al \_\_\_\_\_ l'intestatario del bene è stato \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) domiciliato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, coniugato in regime di comunione di beni, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – atto per strumento del Notaio \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ – Sede di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), registrazione n. \_\_\_\_\_ registrato in data \_\_\_\_\_, voltura n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_;
4. Dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, l'intestatario del bene è stato \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_. Atto di compravendita per notaio \_\_\_\_\_, sede di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), repertorio n. \_\_\_\_\_, voltura n. \_\_\_\_\_, in atti dal \_\_\_\_\_;

5. Dal \_\_\_\_\_ a seguire, il bene appartiene a \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_), nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_. Per strumento per atto di compravendita del notaio \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), repertorio n. \_\_\_\_\_, nota presentata con modello unico n. \_\_\_\_\_ Reparto \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_
6. Dal \_\_\_\_\_ variazione toponomastica del \_\_\_\_\_, pratica n. \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_, variazione toponomastica n. \_\_\_\_\_
7. Dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ – sono stati pubblicati i dati relativi alla planimetria presentata in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, laddove si indica totale delle superfici \_\_\_\_\_ mq, totale escluse le aree scoperte \_\_\_\_\_ mq;

Per quanto riguarda il confronto tra le planimetrie catastali e la situazione attuale riscontrata dal sottoscritto esperto, si è accertato che l'appartamento non ha subito delle modifiche rispetto a quanto accatastato. Si allega la sovrapposizione della planimetria catastale con quella rilevata dello stato dei luoghi:



*Sovrapposizione planimetria catastale con la planimetria rilevata*

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.



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

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

**LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato in Mondragone, alla via Como angolo via Taranto, piano primo scala “B” interno 3, composto da soggiorno, e tre (5,5 in catasto) vani ed accessori (cucina, 2 bagni, terrazzo, balcone e disimpegni), confinante ad est ed ovest con area condominiale a nord con cassa scala e sud con diversa ditta. Riportato al Catasto di Mondragone (CE) al foglio n. 25, particella n. 1155, sub 60. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è la concessione edilizia e la certificazione di agibilità.**

**PREZZO BASE euro 67.000,00 (euro sessantasettemila/==)**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe “i beni sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

#### **Ipotesi particolari:**

Pag. 20 di 43

dott. ing. Patrizio Noviello – Via G. M. Bosco n. 248 – cap 81100 Caserta (CE)  
telefax 0823.441985 – pec. noviello@pec.it – e.mail. patrizio.noviello@libero.it

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.

Gli immobili oggetto del pignoramento, sono pervenuti all'esecutata signora \_\_\_\_\_,

nubile in virtù di atto di compravendita in data \_\_\_\_\_ . (allegati 7 e 15).

I beni oggetto del pignoramento sono i seguenti: porzione del fabbricato sito in Mondragone (CE) alla via Como angolo via Taranto snc e precisamente: alloggio nella scala "B", piano primo, interno tre, composto da 3 vani (5,5 *catastali*) più due accessori, cucina, terrazzo e balcone confinante a nord con accesso condominiale, ad est ed ovest su aree condominiali libere a sud con altro proprietario.

Dalla verifica effettuata fra le date 1/1/2000 e 6/6/2025 dallo scrivente esperto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio di Pubblicità Immobiliare, si riporta la ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato (all.ti 7 e 8):

– Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento oggetto di esecuzione è pervenuta alla sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, l'atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/ Santa Maria Capua Vetere il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ registro generale e \_\_\_\_\_ registro particolare, dai coniugi nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale.

– È da precisare che la compravendita dell'immobile alla sig.ra \_\_\_\_\_ è stata eseguita a corpo, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive, compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, sono esclusi la casa del portiere e dell'intero primo piano seminterrato, così come previsto del regolamento di condominio.

– Al sig. \_\_\_\_\_, come sopra generalizzati, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Mondragone alla Via Taranto Angolo Via Como distinta al Catasto Urbano al foglio 25 particella 1155 sub. 60 natura A2 di 5,5 vani, è pervenuta dal signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/Santa Maria Capua Vetere l' \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ registro generale e \_\_\_\_\_ registro particolare.

Di seguito si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. \_\_\_\_\_ registro particolare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di euro \_\_\_\_\_ a favore \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ scale \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in virtù di atto per notar \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ Mutuo fondiario di euro \_\_\_\_\_ da rimborsare in \_\_\_\_\_ anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. \_\_\_\_\_ registro particolare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a favore \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Napoli Nord di Aversa del \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

#### **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).

Pag. 22 di 43

dott. ing. Patrizio Noviello – Via G. M. Bosco n. 248 – cap 81100 Caserta (CE)  
telefax 0823.441985 – pec. noviello@pec.it – e.mail. patrizio.noviello@libero.it



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;



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

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

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

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

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

La costruzione del fabbricato è iniziata nel \_\_\_\_\_, nei “*Registri concessioni edilizie e permessi di costruire*” e nella relativa “*Rubrica pratiche edilizia anno \_\_\_\_\_*” risulta la presentazione della pratica edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, approvata con verbale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e la relativa “concessione edilizia” n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, intestata al \_\_\_\_\_ e successivamente volturata, con provvedimento del \_\_\_\_\_, alla società \_\_\_\_\_, avente ad oggetto “costruzione per civile abitazione e negozi alla via Taranto”.

Dal “*Registro delle agibilità*”, anch'esso conservato presso gli uffici dell'area VII, si evince il rilascio del “certificato di agibilità n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_” intestato alla \_\_\_\_\_, relativo alla “costruzione di un fabbricato alla via Como” facente riferimento alla licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Dunque dagli atti risulta che la costruzione ha avuto inizio nel \_\_\_\_\_, i beni sono stati accatastati nel \_\_\_\_\_ e risultano agibili con certificato del \_\_\_\_\_.

Tuttavia, dalla comunicazione (prot. ) al Comune di Mondragone (CE), prot.

(allegato 11), della società Italarchivi, con sede in Pastorano - incaricata di mantenere i documenti del comune di Mondragone - risulta che tutti gli atti relativi all'immobile in esecuzione non sono più presenti negli archivi.

In vero, il sottoscritto ha tentato ulteriori ricerche presso l'Ufficio Patrimonio del Municipio di Mondragone tenuto conto che il Comune stesso possiede alcuni beni nel palazzo . ma nemmeno erano presenti documenti significativi. Dunque il Responsabile dell'area VII, con la nota sopra indicata, ha attestato che la pratica di accesso agli atti "*non può essere evasa*" (allegato 11).

Si osserva che la planimetria catastale, in assenza della concessione edilizia diventa un riferimento riconosciuto più o meno favorevolmente dall'Ente quale titolo attestante lo stato dei luoghi *tamquam* fosse la concessione stessa (art. 9 bis, d.P.R. 380/01). Nel caso dell'immobile *de quo* lo stato dei luoghi (allegati 3 e 5) è perfettamente compatibile, sia formalmente che sostanzialmente, con la rappresentazione planimetrica del Catasto (allegato 6), inoltre compare regolarmente nei registri delle concessioni edilizie e nei registri delle agibilità ed infine l'area non è soggetta a particolari vincoli.

Dunque all'occorrenza l'amministratore p.t. del palazzo .

potrebbe ottenere la "certificazione dello stato legittimo" ovvero far asseverare da un tecnico abilitato la ricostruzione del carteggio costituente la concessione edilizia facendola valere in luogo della concessione *illo tempore* depositata.

Dal PRG si osserva che il terreno ove sorge la costruzione ricade in zona B1 in "aree parzialmente o totalmente edificate" (allegato 8).

Non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli spazi non edificati sono ammessi interventi di manutenzione e restauro relativi alle aree verdi ed in generale alle pertinenze private.



Foto 17 – Vista accesso



Foto 18 – Particolare accesso

### **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.).

L'immobile alla data del primo accesso il 24/1/2025 e durante il sopralluogo del 30/4/2025 è risultato occupato da soggetti terzi con un contratto a far data dal 1/6/2023 registrato dell'Agenzia delle Entrate di Aversa al n. XXXX, serie XX e scadenza il 31/05/2025 (allegato 16 bis) ovvero con titolo opponibile alla procedura. Gli occupanti hanno chiesto di rimanere nei luoghi, le generalità delle persone occupanti sono le seguenti:

-) sig. \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_), nato in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), il XXXX, residente nell'appartamento oggetto del pignoramento il titolare del contratto;

-) nonché altre persone di origine straniera connesse al primo.

Dal certificato storico di residenza si evincono le seguenti residenze:

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, atto n. \_\_\_\_\_ p.I s.A  
Immigrata da \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_  
Dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, corso \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_  
- pratica n. \_\_\_\_\_

Si precisa che la sig.ra \_\_\_\_\_ come sopra generalizzata è NUBILE.

Come indicato nel contratto il canone di locazione ammonta ad € 4.200 annui.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato sono quelli derivanti dalla presente procedura.

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

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

Il fabbricato e quindi la porzione di esso soggetta al pignoramento, sono stati originariamente edificati oltre la strada statale Domiziana in un'area non soggetta a valutazione ambientale strategica e nemmeno 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 **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

L'esperto ha proceduto alla verifica circa l'esistenza di pesi, censi, livelli ed oneri di altro tipo. Ha provveduto in particolare a svolgere indagini presso l'Ufficio Provinciale del Catasto per risalire alla

particella originaria del cespite pignorato e, successivamente, ha consultato gli archivi tenuti presso il Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (Ufficio Usi Civici).

La porzione di foglio 25 del Comune di Mondragone (CE) non rientra tra i fondi gravati dagli “Usi Civici” tenuto in Napoli del 05/03/1928. La particella 1155 non risulta, altresì gravate da livello e/o censo (allegati 6 e 13).

**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.

In riscontro alla mia richiesta in merito alle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle verifiche effettuate si è accertato che al momento non è presente alcun amministratore e dunque non vi sono spese di gestione.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Viste le caratteristiche generali e particolari del bene, descritte nei paragrafi precedenti, il giudizio sul bene è senza dubbi positivo.

Al fine di valutare il bene, si procede ad una disanima puntuale degli aspetti rilevanti che stabiliscono il valore del bene.

#### *a) Caratteristiche della zona*

L'immobile è posizionato in una zona di saturazione edilizia, contraddistinta da un tessuto laddove si alternano integrandosi fra loro edifici di recente costruzione ad edifici risalenti anche agli anni '60.

La posizione è centrale, si osserva che la distanza di via Como dalla sede del Comune è di 400 metri

*b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile*

Le caratteristiche architettoniche, tipologiche, distributive dell'unità immobiliare lo rendono un buon investimento.

*c) Caratteristiche del mercato attuale*

La situazione del mercato immobiliare è in lieve ripresa. L'immobile in questione, per le sue caratteristiche, può interessare fasce estese di operatori del mercato, nonché può essere un buon investimento come seconda casa, perché a mio avviso non sarebbe difficile da fittare. Si tenga conto delle buone condizioni in cui si presenta.

*d) Stato di manutenzione*

L'immobile in linea generale si presenta in buone condizioni di manutenzione. Occorre solo qualche piccolo intervento di manutenzione come ad esempio per adeguare l'impianto elettrico, l'acquisto della caldaia e la messa in opera di tubazioni per il riscaldamento, il rifacimento della pitturazione e la revisione delle porte interne.

*e) Redditività*

Catastalmente risulta allibrato come A/2, che identifica le abitazioni di tipo civile con caratteristiche costruttive e di rifiniture di livello medio.

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

**1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità**

Per quanto già chiarito, la stima consisterà nel determinare il valore venale del bene, ovvero il più probabile valore di mercato. Tale valore si ricerca nel segnare il punto d'incontro tra "domanda" ed "offerta", intendendo come offerta quella proveniente dal maggior numero di soggetti interessati alla specifica compravendita.

Un bene può essere valutato solamente tenendo conto della pluralità di aspetti economici, la cui scelta è ovviamente connessa allo scopo della stima stessa.



Si ricorda che i procedimenti per la stima hanno come comune denominatore la “comparazione”, dalla disciplina estimale si ricordano: 1) *il metodo diretto o sintetico*; 2) *il metodo indiretto o analitico*.

A sua volta, il primo metodo (*diretto o sintetico*) viene applicato con i seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici;
- per valori di merito.

Quest’ultimo criterio si concretizza con una analisi puntuale di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l’individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e comparativa) con il bene da stimare.

Il secondo metodo (*indiretto o analitico*) è noto con il nome di “capitalizzazione dei redditi” si fonda nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, che si prevede possano essere fruiti dal bene oggetto di stima.

Si tiene conto dello stato di manutenzione presente e le spese che potrebbero interessare il bene in futuro, nonché degli andamenti di mercato futuro.

È pacifico che se i due metodi di stima sopracitati vengono applicati in maniera corretta devono portare a risultati molto congruenti fra loro.

Infine, si deve tener conto anche dei riflessi delle scelte politiche in merito alla tassazione ed alla disciplina sulle locazioni *ex* Legge n. 392/1978 e successive integrazioni e modificazioni.

## 2. Metodo di stima adottato

Prima di chiarire la metodologia che si adotterà, occorrono ulteriori precisazioni sui metodi stessi.

### *Sul procedimento diretto o sintetico*

Questo procedimento si basa sulla comparazione, pertanto richiede l’acquisizione di una banca dati di valori per beni analoghi a quello da stimare.

I prezzi di riferimento devono essere in numero congruo, riferirsi a beni simili ed essere non lontani dalla data di stima.

Orunque, è necessaria la precisa conoscenza dei beni presi a riferimento. Sebbene pertanto non vi sono problematiche preclusive concettuali all'applicazione del metodo sintetico e nemmeno in merito alla conoscenza e/o specificità dell'immobile, tuttavia vi sono obiettive difficoltà sotto l'aspetto del reperimento dei campioni di riferimento.

Pertanto al fine della determinazione del valore di mercato del bene è da privilegiarsi il procedimento sintetico-comparativo per “*valori tipici unitari*”, che si risolve in:

- a) Articolazione del bene oggetto di valutazione in porzione definita “*unità tipica*”, in modo da poter eseguire distinte analisi di mercato e reperire una serie significativa di riferimenti estimali;
- b) Specifica ponderazione economica dell’*unità tipica*”, mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri tipici dell’unità immobiliare stessa;
- c) Determinazione del valore del bene.

#### *Procedimento indiretto o analitico*

Questo metodo si risolve con la previsione dei redditi ordinari futuri, da scontare con un opportuno saggio di fruttuosità, laddove si ipotizza l'equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

Il procedimento analitico è applicabile per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione del mercato che fornisce anche i due parametri fondamentali per la stima ovvero il reddito ed il saggio di fruttuosità.

In vero, il mercato fornisce il reddito lordo presente, ma non è in grado di indicare quello futuro. In effetti dovrebbe valere il principio della permanenza delle condizioni che non sempre però è ipotizzabile così come la stabilità fra la domanda e l'offerta. Dunque l'applicazione di tale indice non può

ritenersi indefinitamente confermabile. Tuttavia l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo dalla variabilità futura che potrà assumere la redditività di un immobile.

Fatte queste considerazioni può concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Il mercato interessato al bene può considerarsi "libero", anche se la specificità e le caratteristiche e le caratteristiche di alcune porzioni dell'immobile influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Fatte queste considerazioni e tenuto conto che la tipologia dell'immobile, influenza il tasso di capitalizzazione in modo sensibile, si può ritenere che il metodo "*indiretto o analitico*" può essere considerato solamente come verifica al precedente.

Sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

- a) Le quote da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;
- b) Il saggio medio di rendimento dell'immobile;

Il valore di mercato a verifica ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato attraverso le seguenti fasi:

- a) Procedimento sintetico definito per "*valori tipici*";
- b) Procedimento analitico a verifica noto come "*capitalizzazione dei redditi*";
- c) Sintesi valutativa finale.

### 3. Fase applicativa – Elaborazione di stima

*Valutazione del più probabile valore di mercato – Stima sintetica per "valori tipici"*

I valori tipici sono quelli tecnici e quelli economici.

I valori tecnici si evidenziano nel quadro della consistenza della unità immobiliare. I valori di mercato afferenti alla cosiddetta “unità tipica” sono stati accertati con indagini comparative presso i pubblici uffici oltre che presso operatori di mercato.

#### *Elementi di confronto*

Considerando il bene in esame, con riferimento alle caratteristiche costruttive, di ubicazione, allo stato manutentivo, sono difficilmente reperibili beni perfettamente simili oggetto di recenti contrattazioni.

Dall’esame dei pubblici registri di compravendita, si osserva che sono in linea con quanto riportato dall’OMI (allegato 14).

In linea generale sono stati acquisiti i seguenti riferimenti estimali:

- 1) Prezzo di acquisto originario, non è significativo in quanto la vendita è avvenuta nel 2008 ovvero è trascorso un lasso di tempo troppo ampio;
- 2) Sono stati presi a riferimento i prezzi di mercato dalla “banca dati delle quotazioni immobiliari” OMI dell’Agenzia delle Entrate per il II semestre anno 2024, che per abitazioni civili nella stessa zona, in normale stato conservativo per superficie lorda prevedono il valore di mercato pari da €/mq 830 ad €/mq 1.200;

#### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MONDRAGONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.1/0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 830                   | 1200 | L                | 3                              | 4,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 480                   | 700  | L                | 2,9                            | 4,3 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 790                   | 1100 | L                | 2,8                            | 3,8 | L                |



3) Sono state esperite indagini presso operatori commerciali del settore. Le agenzie immobiliari erano tutte in Mondragone molto prossime alla zona dove si trova il bene e trattavano immobili simili.

Immobiliare Giomar - Via Domiziana, n. 354;

Mq2 Immobiliare S.R.L. - Via Domiziana, 464;

Immobiliare Piscopo - Via J. F. Kennedy, 11;

Affiliato Tecnocasa - Via Domiziana, 506;

Gli annunci sul sito *immobiliare.it*, *subito.it* e *idealista.it*

Laddove è risultato che il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato, oscilla tra i 900 e 1100 €/mq, per unità immobiliari simili e ricadenti nella stessa zona, abbastanza conformi all'OMI.

Si è proceduto ad una elaborazione dei valori di mercato ricavati, facendo particolare attenzione alla destinazione, alla ubicazione, al grado di finitura, alla dotazione di accessori, allo stato di manutenzione dell'immobile in generale e delle porzioni di esso soggette a compravendita.

Si ricorda che dai grafici (vedasi risposta al quesito 2) la superficie commerciale è pari a 81,4 mq.

Il valore unitario assunto per l'immobile è pari ad €/mq 965, sicché il totale arrotondato è pari a:

€ 78.551,00

Per verifica si procede alla *Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi*.

Si ricercherà pertanto, il valore venale ovvero il più probabile valore di mercato attraverso le seguenti fasi:

- 1) Determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (RLO);
- 2) Determinazione delle quote detratte mede ordinarie e del reddito netto ordinario (RNO);
- 3) Determinazione del saggio di rendimento immobiliare (*rm*);
- 4) Calcolo del più probabile valore di mercato in base al RNO e *rm*.

### *Fase 1) Determinazione del reddito lordo di mercato (RLO)*

Il procedimento si articola in base ai dati “tecnici” ed “economici”.

I primi afferiscono alla consistenza dell’immobile ovvero alle cosiddette “unità tipiche”, sono stati accertati in base agli estimi dell’Ufficio del Catasto di Caserta e si definiscono “medi” perché fanno riferimento alle superfici utili degli ambienti.

Elementi di confronto

Per le abitazioni civili, i valori di locazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riferiti al II semestre 2024, per la zona di Mondragone, via Taranto angolo via Como, sono compresi fra 3 e 4,3 €/mq x mese riferiti alla superficie lorda. Valore scelto = 4,30 €/mq x mese, pertanto:

$81,4 \text{ mq} \times 4,30 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 350 \text{ € / mese}$  e quindi il canone annuo è pari ad € 4.200,00

Il totale RLO si può approssimare ad € 4.200. Tale importo rappresenta il canone annuo lordo retrainabile a data attuale dalla locazione dell’unità immobiliare, considerando corrisposto in data intermedia all’anno di riferimento, per cui non necessita di alcun ragguaglio. In particolare la redditività lorda annua è pari a circa il 5,34% del valore di capitale determinato al precedente punto.

### *Fase 2) Determ.ne delle quote detratte medie ordinarie sull’RLO e del reddito netto ordinario RNO*

Le spese annue “ordinariamente incidenti” sul reddito lordo retrainabile dal capitale immobiliare possono essere suddivise in due distinti gruppi:

- 1) Quote detratte varie (escluse imposte) e sono: manutenzione, ammortamento, assicurazione, alee improduttive, amministrazione;
- 2) Quote detratte per imposte.

Per quanto riguarda le quote detratte varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno ricavarle dall’analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate nelle pubblicazioni specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali del Catasto.

Sulla base delle indicazioni esposte e tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, ho ritenuto assumere le "quote detrattive varie" come appresso riportate:

| QUOTA DETRATTIVA         | PERCENTUALE |
|--------------------------|-------------|
| Manutenzione immobile    | 3,0%        |
| Ammortamento immobile    | 1,0%        |
| Assicurazioni            | 1,0%        |
| Alee improduttive        | 1,5%        |
| Amministrazione          | 0,5%        |
| <b>TOTALE detrazioni</b> | <b>7,0%</b> |

Le quote detrattive per imposte dirette, in generale costituiscono un onere notevole rispetto al reddito lordo dei fabbricati. Stante l'attuale regime fiscale, i fabbricati sono soggetti all'Imposta Municipale Unica (IMU) che è pari al 5-6% del reddito lordo; per l'IRPEF, essendo il locatore una persona fisica si adotta pari al 20%.

Riepilogando, si ottengono le seguenti incidenze rispetto al reddito lordo:

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| - Quote detrattive varie       | 7,0%         |
| - Quote detrattive per imposte | 26,0%        |
| <b>TOTALI DETRAZIONI</b>       | <b>33,0%</b> |

Il totale delle spese detrattive (D) è pari a:

$$D = RLO \times 33,0\% = € 4.200 \times 33,0\% = € 1.386,00$$

Dunque il reddito netto ordinario è dato dalla differenza tra il reddito lordo ordinario e le spese detrattive complessive:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| - Reddito lordo ordinario        | € 4.200,00        |
| - Importo detrazioni complessive | € 1.386,00        |
| <b>Reddito netto ordinario</b>   | <b>€ 2.818,00</b> |

### Fase 3) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)

Occorre considerare che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione e pertanto occorrono analisi approssimate quantitative e qualitative degli elementi di riferimento in modo da ottenere un valore attendibile del saggio assunto.

Il parametro ricercato benché ancorato ad osservazioni specifiche sul “mercato reale” è stato ricercato tenendo conto della natura e delle caratteristiche del bene ovvero di come incidano sul saggio medesimo. Sul piano concreto, si osserva che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano un *range* di variabilità compreso fra il 2,0% ed il 4,0% sul canone lordo.

Tanto è confermato anche dalla entità della fruttuosità riscontrate per gli immobili assunti a riferimento nel presente giudizio di stima.

Secondo i criteri della dottrina di estimo, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del bene in esame attraverso la determinazione e l’equa ponderazione di tutte le circostanze *ascendenti e discendenti* che influenzano il saggio.

Nel nostro caso, è significativo che un appartamento, posizionato abbastanza vicino al centro storico cittadino e di una metratura ottimale, determinano un favorevole apprezzamento sul mercato locativo.

Si deve tener conto che l’immobile è locato e dunque non è immediatamente disponibile per l’acquirente questo scoraggia chi lo acquista per occuparlo personalmente. Si deve considerare altresì che vi è una capacità di reddito già attiva mediante i canoni di affitto. Chi acquista per investimento si trova avvantaggiato perché non ha tempi di attesa per la locazione nonché sono nulli i costi di ammortamento per le lavorazioni di manutenzione da farsi per sistemare l’immobile stesso.

In linea generale non vi sono condizioni sfavorevoli all’acquisto di tale bene, tranne le considerazioni sulla crisi del mercato immobiliare in generale degli ultimi anni che sta condizionando il saggio medio di redditività, tuttavia vi è da tener presente che gli indicatori immobiliari sono in netta ripresa (*vedasi ilSole24Ore – Capire il mattone del 14/09/2017*).

Sulla scorta delle osservazioni sopra ottenute ed in particolare del RNO e del saggio di rendimento, è determinabile il valore capitale per mezzo della nota relazione formale della capitalizzazione nel valore del 3,5%, pertanto:

$$V = \frac{RNO}{r} = \frac{RLO - D}{r} = \frac{2.818,00}{3,5\%} \cong \text{€ } 80.000,00$$

Il valore *RNO* saggio di rendimento *r* nel caso di un immobile occupato con contratto registrato sono

Pag. 39 di 43

dott. ing. Patrizio Noviello – Via G. M. Bosco n. 248 – cap 81100 Caserta (CE)  
telefax 0823.441985 – pec. noviello@pec.it – e.mail. patrizio.noviello@libero.it



maggiori rispetto ad un immobile occupato senza un contratto registrato. Nel nostro caso, tenendo conto della durata media della fase di vendita di una esecuzione immobiliare di un bene con caratteristiche simili a quello in parola; del periodo di locazione residuo del contratto, confrontandolo con il tempo necessario per uno sfratto senza contratto e della differenza di reddito dovuta anche alle norme fiscali; dell'importo della rendita di locazione siccome recuperata dalla data del primo accesso a quello di vendita; dei connotati anagrafici e socio-economici del conduttore; degli ammortamenti delle spese di manutenzione nonché dell'aleatorietà degli altri fattori che possono influenzare la valutazione dell'immobile, si osserva che i risultati della stima dell'immobile in esecuzione con contratto registrato o non offrono una differenza molto poco significativa.

#### *Sintesi valutativa*

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato a conclusioni perfettamente compatibili fra loro a meno di piccole differenze dell'ordine inferiore al 1,5% ovvero ampiamente contenuta nei limiti di tolleranza di un giudizio estimativo.

#### *Conclusioni e valore della stima scelto*

Come si è visto al risultato della stima si è pervenuti attraverso l'adozione di una metodologia articolata su due distinti criteri dei quali il secondo è stato utile solo per verifica ed in particolare:

- Valore di mercato in base al procedimento sintetico per “*valori tipici*”;
- Valore di mercato in base al procedimento della “*capitalizzazione dei redditi*”.

Il più probabile valore di mercato siccome determinato ammonta ad € 80.000 (cifra tonda).

È da precisare che detto valore prescinde da qualsiasi “peso” o “servitù” ed è riferito all'immobile comprensivo delle pertinenze, così come si presenta ovvero appartamento. Tuttavia, occorre considerare alcuni adeguamenti indispensabili che pur non facenti parti di pesi o servitù comunque debbono essere sottratti dal prezzo e che si seguito si vanno ad elencare.

In data 30/04/2025, a seguito della segnalazione di danni da infiltrazioni di acqua di pioggia dei condomini a piano terra sigg. XXXXX e XXXXX, sottostanti a quello oggetto di procedura esecutiva, ho effettuato un sopralluogo insieme alla Custode, laddove sono state effettivamente rilevate macchie da infiltrazioni alle soffitte e cedimenti strutturali. Per il ripristino dei luoghi ho stimato la somma di € 3.642,00 oltre iva presumibilmente al 10% per un totale complessivo di € 4.000 vedasi l'allegato 15. A tanto vanno sommate almeno € 6.000 per interventi minimi funzionali per l'abitabilità dei luoghi, quali: pitturazione interna, revisione delle bussole interne e degli infissi, sistemazione dell'impianto elettrico, fornitura e posa in opera di una caldaia e della relativa messa in opera. Sarà facoltà dell'acquirente stabilire se vorrà eseguire una ristrutturazione più significativa ad esempio sostituendo tutti i pavimenti, tale spesa è esclusa dai calcoli che seguono. Ancora si ricorda che l'immobile sarà disponibile a far data dal 31/05/2027.

Adeguamenti e correzioni della stima

|                                                                                          |             |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---|
| Valore stimato                                                                           | € 80.000,00 | - |
| Acquisizione APE                                                                         | € 500,00    | - |
| Spese per manutenzione minima funzionale<br>sistemazione interna e danni alla riconsegna | € 10.000,00 | - |
|                                                                                          | -----       |   |
| TOTALE VALORE DI STIMA                                                                   | € 69.500,00 | = |

Calcolo del prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta va decurtato del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto libero e precisamente per la mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti e libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancata qualità in relazione alla vendita forzata, sicché il **prezzo a base d'asta diventa pari ad € 67.000,00 (dico euro sessantasettemila/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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Si precisa che trattasi di espropriazione della piena ed intera proprietà del bene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto esperto ha acquisito presso l'ufficio anagrafe:

il certificato di residenza storico della esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXX, da cui si evince che dalla data di pignoramento alla data attuale, risulta sempre residente in XXXXXXXX, al XXXXXXXXXXXXXXXX, n. XXX (allegato 15).

=====

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

**L'Esperto**

dott. Ing. Patrizio Noviello

*firmato digitalmente*

**ALLEGATI**

- 1) Notifica alle parti
- 2) Rilievo Fotografico;
- 3) Elaborato grafico dell'immobile;
- 4) Verbale di Sopralluogo;
- 5) Sovrapposizione foto satellitare con stralcio di mappa catastale;
- 6) Ispezione Catastale;
- 7) Ispezione Ipotecaria
- 8) Stralcio di PUC/PRG;
- 9) Copia del titolo di provenienza;
- 10) Titoli autorizzativi "settore urbanistico" del Comune;
- 11) Attestazione dell'U.T.C. Comune di Mondragone;
- 12) Riferimenti per la stima dati "osservatorio mercato immobiliare" OMI;
- 13) Decreto "usi civici"
- 14) Relazione di sopralluogo;
- 15) Certificati di residenza storici;
- 16) Specifica spese, dati di fatturazione;
- 17) Contratto di locazione.

**ALLEGATI**