

RELAZIONE TECNICA

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

c/ XXXXXXXXXXXXXXX



IMMOBILE IN CASERTA (CE)

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO PIANO TERRA

R.G.E.N.: 66/2025

G.E.: dott. Emiliano VASSALLO

DATA PROSSIMA UDIENZA: 11.12.2025 ore 9.30

L'Esperto Stimatore

dott. ing. Patrizio Noviello
(firmato digitalmente)

PREMESSA	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
Lo scrivente insieme alla Custode Giudiziaria, avv. Rosa Di Cresce, hanno convocato il debitore per il giorno 27/06/2025 ore 10:30 presso i beni pignorati per l'inizio delle operazioni peritali.....	4
1. VERIFICA DOCUMENTALE – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA <i>ex</i> ART. 507 C.P.C.	5
2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	17
QUADRO SINOTTICO DELLA STORIA CATASTALE DEL IMMOBILE	19
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	20
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	21
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	22
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	25
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	26
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	27
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	27
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	28
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	29
a) <i>Caratteristiche della zona</i>	30
b) <i>Caratteristiche intrinseche dell'immobile</i>	30
c) <i>Caratteristiche del mercato attuale</i>	31

d) <i>Stato di manutenzione</i>	31
e) <i>Redditività</i>	31
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	31
1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità	31
2. Metodo di stima adottato	32
3. Fase applicativa – Elaborazione di stima	34
<i>Conclusioni e valore della stima scelto</i>	39
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	40
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.	41
ALLEGATI	42

PREMESSA

Il condominio “Parco dei Gerani” sito in Caserta, alla via G. Marconi n. 115, (p.iva 93036390610), in persona del amministratore XXXXXXXXXXXX, a causa della mancata corresponsione di alcune quote condominiali ha depositato un ricorso per decreto ingiuntivo presso il Tribunale di S. Maria C.V., con il r.g.n. XXXXXXXXXXXXXXXX, pubblicato in pari data recante il n. XXXXXX e munito di formula esecutiva. Il decreto ingiuntivo costituisce il titolo esecutivo in forza del quale il difensore dell’attore, XXXXXXXXXXXX con studio in XXXXXXXX, alla XXXXXXXX n. XX, pec [XXXXXXXXXXXXXXXX](#) ha chiesto il pignoramento del appartamento sito nel Comune di Caserta, alla via G. Marconi n. 115, con accesso anche da via dei Carrubi, di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX oggetto della presente stima.

Nel corso della fase istruttoria, con ordinanza del 18/06/2025, 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, iscrizione all’ordine degli ingegneri della prov. di CE al n. 2254.

In data 19/06/2025, 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente insieme alla Custode Giudiziaria, XXXXXXXXXXXX, hanno convocato il debitore per il giorno 27/06/2025 ore 10:30 presso i beni pignorati per l’inizio delle operazioni peritali. Siccome tale accesso è andato deserto è stato fissato un secondo accesso per il giorno 16/07/2025 ore 10.00. Al secondo accesso era presente il debitore esecutato. Le operazioni, esperite unitamente agli intervenuti sono consistite nella ricognizione degli immobili 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. Sempre nel corso del secondo accesso, furono redatte le schede tipiche per il rilevamento del bene oggetto di causa e si discusse della eventuale transazione

bonaria della vertenza in atto. Le operazioni presso i beni pignorati sono concluse con tale sopralluogo. Le risultanze specifiche sono annotate nel verbale di visita redatto al termine dell'incontro ed allegato alla presente (allegato n. 2). Oltre ai rilievi presso l'unità immobiliare in Caserta (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, l'U.T.C. e l'Ufficio del Registro per acquisire atti e documenti necessari per rispondere ai quesiti formulatigli nonché presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari per ricostruire tutti 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. Di seguito sono esposte le risultanze delle operazioni peritali.

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

Risulta depositata dal creditore la seguente documentazione:

- n.2 certificazioni ipo-catastale di cui la seconda risalente ad un atto di acquisto derivativo che è stato trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- L'estratto catastale storico, da dove si rilevano i dati catastali del bene pignorato a ritroso nel ventennio che sono indicati nella certificazione.

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.

2. 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 superficaria; 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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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).

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.

Si chiarisce preventivamente che i beni oggetto di esecuzione corrispondono per la proprietà superficaria alla debitrice esecutata agli immobili in titolarità alla stessa in forza del titolo di proprietà derivante dall'atto di assegnazione a socio di cooperativa denominata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” c.f. XXXXXXXXX, per notaio XXXXXXXXXXXX (allegato n. 9).

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

Comune di Caserta (cod. cat. B963), foglio n.45, particella n.5206, subalterno n.317 *ex* 244 .

Si rilevano *difformità formali* dei dati di identificazione catastale fra il bene pignorato e gli atti del catasto e quindi per quanto attiene gli atti traslativi di provenienza del ventennio sanabili al momento della trascrizione del compratore. Non vi sono difformità per la diversa distribuzione di fatto dei vani rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Per i dettagli si rimanda al successivo “quesito

n.3". Lo scrivente, al fine di individuare esattamente l'immobile pignorato, ha sovrapposto la foto satellitare con l'estratto di mappa catastale (allegato n. 4).



Figura 1 - Sovrapposizione foto satellitare con stralcio di mappa catastale (foglio n. 45)

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

LOTTO UNICO DI VENDITA (APPARTAMENTO) proprietà superficiaria al piano terra in Caserta, alla via G. Marconi n. 115, con accesso anche da via dei Carrubi, in condominio denominato "Parco dei Gerani" scala "B", composto da 2 vani ed accessori (4 in catasto), a piano terra, confinante a sud con ingresso scala B, ad ovest con altra u.i.u., a nord con corte condominiale ed est con androne.

Allibrato al C.U. di Caserta al foglio n. 45, particella n. 5206, sub 317 (ex 244).

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 corrisponde ad una porzione di fabbricato del complesso edilizio sito in Caserta. Si tratta di un appartamento che si sviluppa esclusivamente al piano terra con annessi accessori ed aree di pertinenze. Segue la corografia generale dei luoghi.



Il complesso edilizio a sua volta è formato da n.6 palazzine ognuna con la propria tromba di scala contraddistinte dalle lettere da “A” ad “F” disposte a formare un rettangolo con una corte interna dedicata a spazi condominiali tra via Marconi (ex via Circumvallazione, ex via Torretta) e via dei Carrubi in zona Falciano (allegato n. 11), ciascuna scala serve un unico piano cantinato, un piano terra e sei piani superiori con sovrastante piano sottotetto.

L’area di sedime del fabbricato rientra nel “Piano di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare del comune di Caserta – Falciano/Centurano” ai sensi della L. 18/4/1962 n. 167, (lotto 12 ex particella 4 fl 45) adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.140/41 del 28/3/1980, approvato con D.P.G.R.C. n.874 del 12/5/1984 e in via definitiva con delibera del G.R.C. n. 7759 del 6/11/1984 e successivamente integrato con deliberazione del Consiglio Comunale di Caserta n. 25 del 25/03/1991 per il recupero dei porticati. Si tratta un grosso appezzamento di terreno - circa 15.994 mq - al quale sono stati tolti 5.779 mq per attrezzature con superficie edificabile di 10.215 mq, volume edificabile 36.500 mc, altezza massima 18 m divenuto un parco denominato “dei Gerani” (certificato di destinazione urbanistica allegato al titolo di proprietà – allegato 9). L’area è integrata nella frazione Falciano di Caserta a ridosso della ex strada ferrata Caserta- Benevento.

Allo stato attuale detta linea ferroviaria è stata dismessa dunque è venuta meno la divisione fisica tra zone diverse in particolare con la cintura delle frazioni limitrofe quali San Benedetto, Centurano e San Clemente. Si osserva che la frazione San Clemente è sede del nuovo policlinico della facoltà di Medicina e Chirurgia “Luigi Vanvitelli”. La frazione San Benedetto è sede di importanti uffici pubblici quali ad esempio l’Istituto Nazionale per la Previdenza Sociale. L’immobile oggetto di esecuzione dista circa 2.0 km dal centro cittadino e/o dalle infrastrutture sopra citate.

Ai beni si accede da via Marconi al civico 115 palazzina scala “B” interno “4” oppure da via dei carrubi, vi è un portoncino in alluminio che introduce all’androne condominiale e quindi all’appartamento *de quo* ed alle scale ed ascensore.

L’altezza di interpiano è pari a 2,7 metri. Non è stato esibito l’attestato di prestazione energetica.

Di seguito si riportano le fotografie dello stato dei luoghi.



Foto 1 – Corografia dei luoghi



Foto 2 – Particolare ingresso



Foto 3 – Androne di ingresso

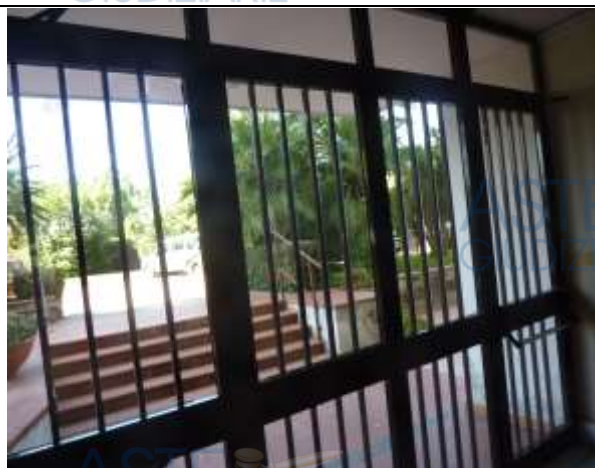


Foto 4 – Particolare portoncino ingresso scala “B”

Gli immobili sono realizzati con le tecniche costruttive moderne ovvero in cemento armato con solai in travetti c.a. precompressi. L’edificio si presenta in buono stato manutentivo. Oltre agli spazi verdi comuni, si individuano - quali pertinenze - anche spazi per il parcheggio delle auto.

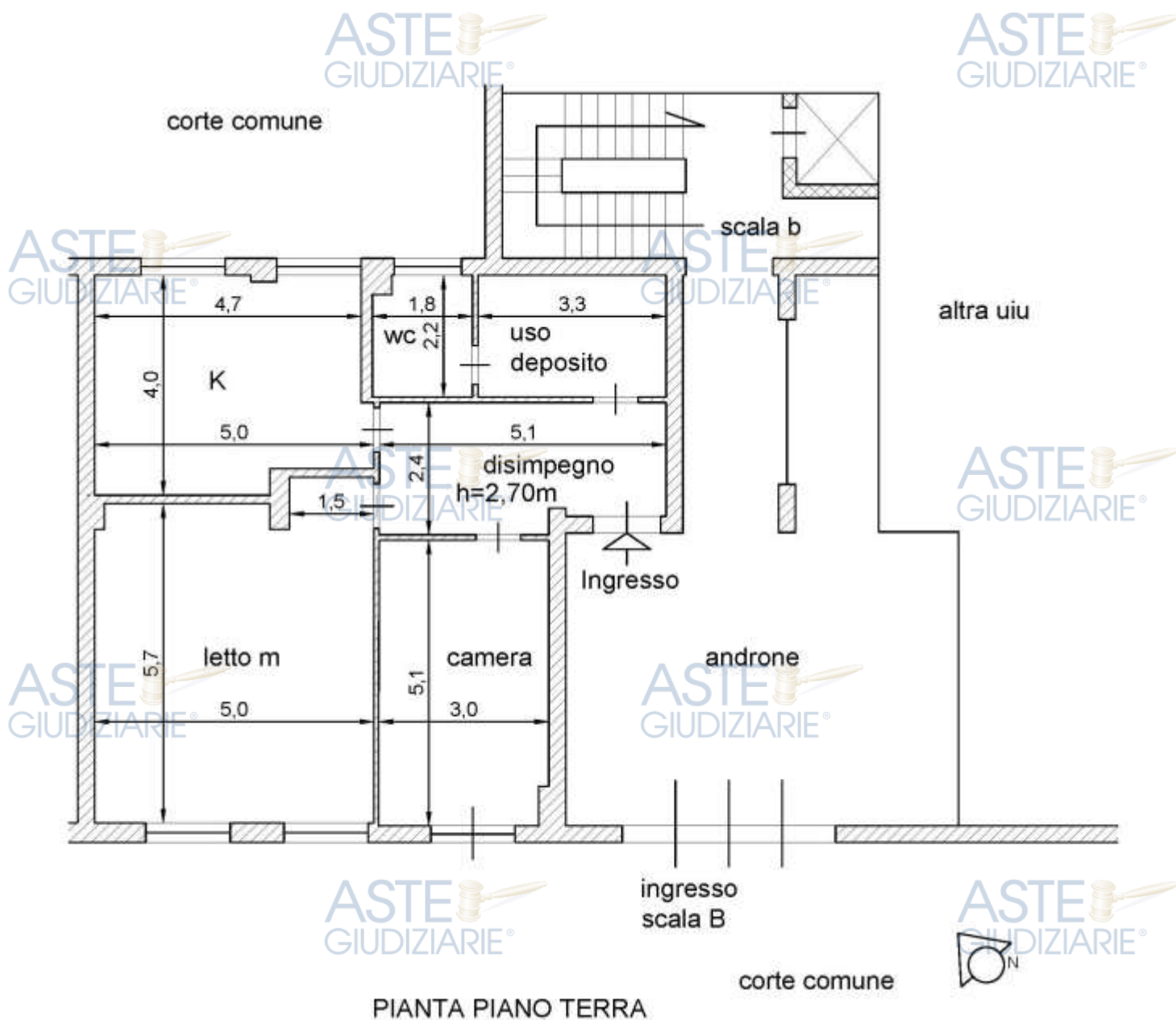
Caratteristiche, distribuzione funzionale e superfici

L’unità abitativa ha una duplice esposizione, sul lato sud-ovest vi sono gli affacci alle camere da letto mentre sul lato nord-est (cortile condominiale) vi sono la cucina, il bagno, un locale ad uso deposito.

Per accedere all’appartamento, da portoncino dell’ingresso alla scala “B” vi è dapprima un ampio androne si accede quindi ad un disimpegno che distribuisce a tutti gli ambienti dell’appartamento, bagno, cucina, camere da letto ed una seconda camera.

Il bagno è provvisto di antibagno attualmente adibito ad uso deposito.

Di seguito si riportano le planimetrie e le fotografie dello stato dei luoghi così come si presentano (allegati nn. 3 e 5).



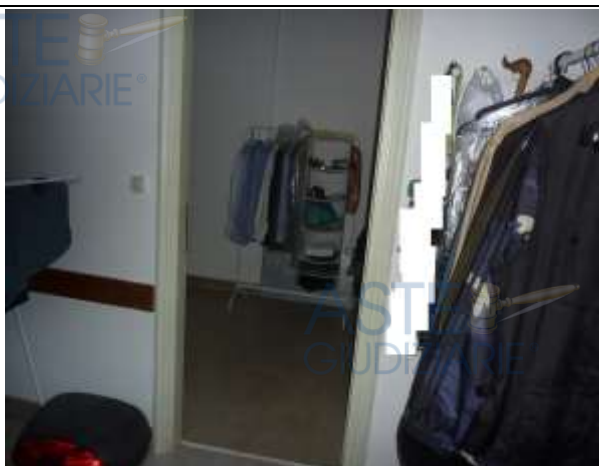


Foto 5 – Particolare disimpegno



Foto 6 – Locale deposito (antibagno)



Foto 7 – Bagno



Foto 8 – Camera singola



Foto 9 – Camera matrimoniale



Foto 10 - Cucina

Sul piano urbanistico/architettonico, il complesso immobiliare 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, asili ed attività commerciali nonché alle aree disciplinari (*ex facoltà*) universitarie presenti a Caserta.

L'edificio è rifinito nei suoi prospetti con intonaco liscio e con pittura a quarzo di colore giallo paglierino. Gli infissi del bene eseguito sono in alluminio con doppi vetri. I rompenti sono in muratura di laterizio, 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 beige/arancio, i pezzi igienici: wc, bidet, piatto doccia e lavabo sono in vetro-chimica smaltata di colore bianco di buona qualità, il piatto doccia è disposta sul lato sx (entrando), la rubinetteria è di buona serie commerciale, le porte interne sono in legno di abete tamburato rivestito e smaltate con vernici acriliche di colore bianco latte, gli infissi esterni sono protetti con persiane in leghe di materiale plastico (PVC), le soglie dei davanzali e le orme delle finestre sono in marmo di carrara. Il portoncino d'ingresso è di tipo *blindato*. Le stanze interne sono tinteggiate con pittura tipo lavabile. Si evidenzia che l'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento, gas metano, acqua calda sanitaria, impianto citofonico ed impianto tv.

I beni sono in buono stato di conservazione, i pavimenti ed i servizi igienici non hanno bisogno di essere sostituiti. Non è stato esibito la dichiarazione di conformità 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. È presente invece tale dichiarazione di conformità per l'edificio nel suo complesso e per il sistema di messa a terra.

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

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI
<u>1. STRUTTURALI</u> Solai: solaio in latero cemento con travetti precompressi; Strutture verticali: in cemento armato;

2. COMPONENTI EDILIZIE

Infissi esterni: alluminio con doppi vetri, in buono stato;
Infissi interni: in legno ad anta battente, in buono stato;
Portoncino d'ingresso: tipo semplice blindato;
Pareti esterne: tompagnature in laterizi e tinteggiatura di colori tenui in buono stato;
Pavimentazione interna: in ceramica, in buono stato;
Rivestimenti interni: in piastrelle di ceramica, in buono stato;

3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Antenna TV: sottotraccia condominiale;
Elettrico: sottotraccia in buono stato;
Gas: sottotraccia. Alimentazione della cucina, in buono stato per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento. Si osserva: non è disponibile la certificazione APE; non è disponibile il libretto dell'edificio e/o il libretto di manutenzione delle apparecchiature interne e/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.) – verande, tettoie, portici, 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 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 e ss.mm. - 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 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.
cucina	18,3	1,0	18,3	N-E
bagno	3,8	1,0	3,8	N-E
ingresso	11,4	1,0	11,4	-
antibagno - loc. deposito	7,3	0,7	5,1	S-O
camera da letto doppia	29,0	1,0	29,0	S-O
camera	15,4	1,0	15,4	S-O
TOTALE SUPERIFICIE			83,0	

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.

Il pignoramento interessa l'appartamento identificato al C.U. del comune di Caserta, al foglio 45, particella 5202, sub 317 (ex 244), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale (comprensiva dello spessore dei muri) = 98 mq (totale superficie escluse aree scoperte 98 mq), rendita € 371,85, con intestazione da correggere al momento dell'affidamento. L'appartamento confina a sud con ingresso scala B, ad ovest con altra u.i.u., a nord con corte condominiale ed est con androne.

Dall'esame della provenienza del bene, e compendio immobiliare è pervenuto all'esecutato, XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia denominata "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" c.f. XXXXXX, per notaio XXXXXXXXXXXX in XXXXXX, del XXXXXXXX repertorio XXXXXX, trascritto all'Agenzia delle Entrate provinciale di Caserta al numero di Registro Generale XXXX e n. di Registro Particolare XXXX.

La descrizione e gli identificativi catastali non sono conformi a quanto iscritto negli uffici della conservatoria, si tratta di modifiche sanabili al momento dell'assegnazione a seguito dell'asta.

Di seguito si riportano la situazione delle unità immobiliari nel ventennio, così come restituite dall'ufficio del Catasto (allegato n. 6).

QUADRO SINOTTICO DELLA STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

1. dal 02/07/1991 al 24/06/1996, costituzione in catasto del 02/07/1991, in atti dal 27/06/1996 (n. 786/A.1/1991) – intestatario dell'immobile predecessore Comune di Caserta – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, denominazione della particella fl 45, p.lla 530, sub 6 - indirizzo piano di zona 167 Falciano Centurano p.t. – Categoria F/3, consistenza 0 m², partita 18970, zona censuaria 2;
2. dal 24/06/1996 al 15/04/1999, variazione di classamento, identificativo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - categoria XXXX, XXXXXX – classamento del XXXXX in atti dal XXXXX, n. XXXXXXXXX;
3. dal 15/04/1999 al 28/09/2011 Scrittura privata del XXXXXX per Notaio XXXXXXXXXX, sede in XXXXX rep. XXXX, assegnazione a socio di cooperativa edilizia voltura n. XXXXXXXX in atti dal XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX diritto di superficie XXXX/XXXX;
4. dal 24/06/1996 al 13/08/2004, variazione per frazionamento del XXXX in atti dal XXX fraz. (n. XXXXXXXX) – intestatario dell'immobile predecessore Comune di XXXX, denominazione della particella fl 45, p.lla 530, sub 244 – via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
5. dal 15/04/1999 al 13/08/2004, scrittura privata del XXXXX in atti dal XXXXXXXX, assegnazione a socio di cooperativa edilizia n. XXXXXXXX;
6. dal 28/09/2011, intestatario XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX, per sentenza dell'autorità giudiziaria, rep. n. XXXX, registrata a XXXX al n. XXXX in data XXXXX, alla quale è seguita la voltura n. XXXXXXXX – Pratica n. XXXXXXXX in atti dal XXXXXXXX;
7. dal 13/08/2004 al 24/06/2015, variazione per modifica identificativo del XXXXX, pratica n. XXXXXXXX in atti dal XXXXX, variazione per modifica identificativo n. XXXXXXXXXXXX;
8. dal 24/06/2015 al 25/07/2023, variazione della destinazione del XXXXXXXX, pratica n. XXXXX in atti dal XXXXXXXX, ufficio e studio privato – abitazione (n. XXXXXXXXX) – indirizzo XXXXXXXXXXXXXXXX;
9. dal 09/11/2015, superficie di impianto pubblicata il XXXXXXXX, dati relativi alla planimetria del XXXXXXXX, prot. n. XXXXXXXX;
10. dal 24/06/2015 al 05/01/2016, variazione del classamento in categoria XX, consistenza XX vani, rendita XXXX euro – fl XX, particella XXX, sub XXXX;

11. dal 05/01/2016, variazione sul classamento del XXXXX, pratica XXXX in atti dal XXXX, variazione del classamento n. XXXXX, notifica con protocollo n. XXXXXXXX del XXXXX;

12. dal 25/07/2023, variazione toponomastica del XXXXXX, pratica n. XXXXX, in atti dal XXXXXX, variazione toponomastica n. XXXXXXXX;

Per quanto riguarda il confronto tra le planimetrie catastali e la situazione attuale riscontrata dal sottoscritto esperto, non vi sono modifiche. Risultano modifiche tra la concessione edilizia originaria e l'attuale stato dei luoghi difatti nel progetto originario era prevista una diversa distribuzione degli ambienti interni, problematica superata al momento della presentazione a seguito delle variazioni alla concessione edilizia in sanatoria e della domanda di variazione di destinazione edilizia di cui al punto 8. in elenco sopra.

Si osserva che la problematica della intestazione della XXXXXX si è risolta a seguito della sentenza in appello presso la XXXXXX n. XXXX pubblicata il XXXXXX, causa con XXXXXXXX (allegato n. 8).

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 DI VENDITA (APPARTAMENTO) proprietà superficiaria al piano terra in Caserta, alla via G. Marconi n. 115, con accesso anche da via dei Carrubi, in condominio denominato “Parco dei Gerani” scala “B”, composto da ingresso con disimpegno dal quale si accede

alla cucina a 2 camere e bagno e antibagno adibito a deposito (4 in catasto), a piano terra, confinante a sud con ingresso scala B, ad ovest con altra u.i.u., a nord con corte condominiale ed est con androne. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, vi è regolare concessione edilizia ed agibilità dell'immobile. Allibrato al NCEU - Caserta al foglio n. 45, particella n. 5206, sub 317 (ex 244).

PREZZO BASE euro 100.000,00 (euro centomila/==)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato, XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia denominata "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" c.f. XXXXXXXXXXXX, per notaio XXXXXXXXXXXX in XXXXXX, del XXXXXX repertorio XXXX, trascritto all'XXXXXXXXX provinciale di XXXXX al numero di Registro Generale XXXX e n. di Registro Particolare XXXX (allegato n.9).

Per le considerazioni in ordine alle formalità pregiudizievoli vedasi la risposta al quesito n. 9.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difficoltà:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

L'immobile oggetto del pignoramento facente parte di un complesso edilizio composta da n.6 edifici con medesime scale in via Marconi n. 115, Caserta, è dotato di concessione edilizia n. 7/88 rilasciata dal Comune di Caserta in data 02/02/1988 e di variante n. 215/93 del 21/10/1993 (allegato n. 11).

È dotato di certificazione di agibilità prot. 89056 del 21/09/2007 del Comune di Caserta.

Non risultano domande di condono. La planimetria riportante lo stato dei luoghi è conforme a quella catastale. Il complesso edilizio intero è stato oggetto di n. 31 concessioni edilizie in sanatoria fra gli anni 1998 e 2007 e una D.I.A. del 2006 (allegati nn. 6, 10, 11).

L'inizio dei lavori risale al 03/02/1988, la ultimazione prevista per la concessione originaria era al 01/02/1993 dopo la variante del 1993 e le C.E. in sanatoria, i lavori sono stati conclusi con la certificazione antincendio del 8/9/2005.

Risultano depositati i calcoli strutturali al Genio Civile di Caserta con registrazione n. 24919 del 1/2/1989, i calcoli sono stati integrati con progetto di variante del 26/04/1989 registrati al n. 26109. Risulta il Collaudo Statico delle strutture in data 02/10/1990 reg. 26109/24919.

Non vi sono difformità e/o opere che hanno comportato incrementi di volume, vi è la conformità e l'assenza di contrasto agli strumenti urbanistici approvati e non si evidenziano modifiche sui prospetti anteriore e posteriore del piano piano rispetto al resto dell'edificio.



Foto 19 – Prospetto posteriore su via Perla



Foto 20 – Prospetto anteriore su via Salzillo

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 è occupato dell'esecutato "saltuariamente" cfr. verbale di sopralluogo del 16/07/2025 (allegato n. 2).

Il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato ammonta ad € 300/mese determinato dalla media aritmetica fra il minimo e massimo previsto dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate stabilito fra €/mese 250 ed €/mese 350.

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).

Vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene da tener conto (allegato n.7).

1. XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXX) per diritto di proprietà superficaria per la quota di XXX;
2. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) per diritto di proprietà superficaria per la quota di XX a cui è seguita una annotazione del XXXXX riportante "XXXXX";
3. XXXXXXXXXX (XXXXXX) a seguito di XXXXXXXXXX da XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXX XXXX).

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 edificati su suolo appartenente al Comune di Caserta e quindi del demanio dello Stato (allegato nn. 9 e 10).

Con atto del Notaio XXXXX del XXXXX, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXXXXXX. ai numeri XXXXXXXX, il Consorzio proprietario del terreno della lottizzazione ha ceduto il terreno al Comune nell'ambito di una procedura espropriativa mediante cessione volontaria.

Dunque i beni dell'esecutato e/o di ogni altro proprietario delle 6 scale della lottizzazione hanno acquisito solo il diritto di superficie salvo la facoltà prevista di un eventuale riscatto.

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).

L'intero foglio 45 del Comune di Caserta. non rientra tra i fondi gravati dagli "Usi Civici" tenuto in Napoli dal 05/03/1928. La particella al catasto fabbricati non risulta, altresì gravate da livello e/o censo (allegati nn. 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 sulla situazione debitoria dell'esecutato e su eventuali procedimenti in corso, l'amministratore p.t. del condominio ha relazionato - sebbene con una distinta che appare molto discutibile - segnalandomi che le quote relative alle spese di gestione dell'immobile al novembre 2025 dovute dall'esecutato ammontano ad € 18.597,05.

Si osserva che l'amministratore studio XXXXXXXX (avv. XXXXX, nato a XXXX il XXXXXX c.f. XXXXXXXX), hanno risposto alla mia richiesta mediante una lettera senza intestazione laddove sebbene sia corretto il nominativo dell'esecutato e l'interno dell'appartamento B4, risulta errato l'indirizzo di residenza: XXXX, via XXXXXXXX. Si presume pertanto che l'esecutato non abbia ricevuto correttamente le notifiche almeno delle bollette straordinarie.

L'allegato n.12 mostra la distinta di tali spese.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 agli anni '60.

È possibile affermare che lo sviluppo urbanistico della zona è seguito alla realizzazione degli edifici di edilizia economica e popolare. In sostanza l'area denominata "167" ha dato spinta significativa alla tessitura urbana del quartiere, definendo le strade, i marciapiedi, gli arredi urbani, l'illuminazione, i servizi idrici, elettrici, fognari, telefonici, etc.

L'area è ottimamente collegata con il centro cittadino. Inoltre è ben collegata con la ferrovia, l'autostrada, la strada statale di circuvallazione Maddaloni - S. Maria C.V. e con alcune facoltà universitarie.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

Le caratteristiche architettoniche, tipologiche, distributive dell'unità immobiliare lo rendono un ottimo 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. Occorrono piccoli interventi di normale manutenzione quali la pitturazione degli interni e la verifica degli impianti.

e) *Redditività*

Catastalmente risulta allibrato come A/2, ovvero Abitazione di tipo civile ovvero unità immobiliare a destinazione residenziale con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura di medio livello.

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 similari oggetto di recenti contrattazioni.

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

In linea generale sono stati acquisiti i seguenti riferimenti estimali:

- 1) Prezzo di acquisto originario, nel XXXX pari ad €. XXXXXX non è significativo essendo trascorso molto tempo;
- 2) Sono stati presi a riferimento i prezzi di mercato dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari" OMI dell'Agenzia delle Entrate per il I semestre anno 2025, che per abitazioni civili nella stessa zona, in normale stato conservativo per superficie lorda prevedono il valore di mercato pari da €/mq 1.050 ad €/mq 1.450.



agenzia entrate

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Titoli in: Home Servizi Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA
Comune: CASERTA
Fascia/zona: Periferica/SAN BENEDETTO - FALCIANO - TREDICI
Codice di zona: D14
Microzona catastale n. 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	Ottimo	1400	1850	L	3,2	4,7	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L	2,9	4	L

- 3) Sono state esperite indagini presso operatori commerciali del settore. Le agenzie immobiliari erano tutte in Caserta molto prossime alla zona dove si trova il bene e trattavano immobili simili. A titolo esemplificativo si ricordano:

- ASTE GIUDIZIARIE®
- XXX;
 - XXX;
 - XXX;
 - XXX
 - XXX

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Laddove è risultato che il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato, oscilla tra i 1.150 e 1.600 €/mq, per unità immobiliari simili e ricadenti nella stessa zona, abbastanza conformi all'OMI.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si ricorda che dai grafici (vedasi risposta al quesito 2) la superficie commerciale è pari a 83,0 mq.

Il valore unitario assunto per l'immobile è pari ad €/mq 1.400,00, sicché il totale arrotondato è pari a:

€ 116.200/00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

(ottenuto da $1.400 \times 83,0$). 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:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- 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 .

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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 I semestre 2025, per la zona di Caserta, San Benedetto/Falciano/Tredici sono compresi fra 2,9 e 4,0 €/mq x mese riferiti alla superficie lorda. Valore medio = 3,45 €/mq x mese, pertanto:

$83,0 \text{ mq} \times 3,45 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \text{circa } 290 \text{ € / mese}$ e quindi il canone annuo è pari ad € 3.480,00

Il totale RLO si può approssimare ad € 3.500. 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 3,37% 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 espresse e tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, ho ritenuto assumere le “quote detratte 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%
TOTALE detrazioni	7,0%

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%

TOTALI DETRAZIONI	33,0%

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

$$D = RLO \times 33,0\% = € 3.500 \times 33,0\% = € 1.155,00$$

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

- Reddito lordo ordinario	€ 3.500,00
- Importo detrazioni complessive	€ 1.155,00

Reddito netto ordinario	€ 2.345,00

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 6,0% sul canone lordo, nel nostro caso la variabilità può essere limitata tra il 2,0% ed il 3,0%.

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 comprensivo di cantinola, posizionato abbastanza vicino al centro storico cittadino e di una metratura ottimale, determinano un favorevole apprezzamento sul mercato locativo. Come già precisato 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 07/01/2020*).

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 2,0%, pertanto:

$$V = \frac{RNO}{r} = \frac{RLO - D}{r} = \frac{2.345,00}{2,0\%} \cong \text{€ } 117.250,00$$

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 0,5% 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 € 117.250.

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 + cantinola. 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.

Si ricordi che il bene è gravato da ipoteca legale. L’importo per la cancellazione della formalità ipotecaria saranno calcolate dal delegato alla vendita ex d.M. n. 313/1999.

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore stimato	€ 117.250,00 -
----------------	----------------

Acquisizione APE	€ 500,00 -
------------------	------------

Spese per manutenzione	€ 5.000,00 -
------------------------	--------------

TOTALE VALORE DI STIMA	----- € 111.750,00 =
------------------------	-------------------------

Calcolo del prezzo a base d’asta

Il prezzo a base d’asta va decurtato del 10% 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 € 100.000,00 (dico euro centomila/00).**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l’esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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 dell'esecutato (residente a XXXXX, via XXXX n. X nel XXXX), dalla data di pignoramento alla data attuale, risulta residente in:

XXXXXX	XXXXXXXXXXXX
--------	--------------

il certificato di matrimonio, laddove risulta che l'esecutato è coniugato dal XXXXXX in regime di separazione dei beni (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

- 1) Notifica alle parti
- 2) Verbale di Sopralluogo;
- 3) Elaborato grafico dell'immobile;
- 4) Sovrapposizione foto satellitare con stralcio di mappa catastale;
- 5) Rilievo Fotografico;
- 6) Ispezione Catastale;
- 7) Ispezione Ipotecaria
- 8) Sentenza n. XXXXXXXX pubblicata il XXXXX XXXXXXXXXX;
- 9) Copia del titolo di provenienza;
- 10) Documentazione inerente il titolo autorizzativo “settore urbanistico” del Comune;
- 11) Copia report spese condominiali;
- 12) Certificato “settore edilizio” del Comune;
- 13) Decreto “usi civici”
- 14) Riferimenti per la stima dati “osservatorio mercato immobiliare” OMI;
- 15) Copia estratto di matrimonio e certificati di residenza storici;
- 16) Specifica spese e onorario – dati di fatturazione.

ALLEGATI