

## RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare  
**R.G.E. 109/2024**

**POP NPLS 2018 SRL**

*contro*

**OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**

*Giudice dell'Esecuzione*  
**dott.ssa Annamaria Buffardo**

*Custode Giudiziario*  
**avv. Luigi Rampone**

*Esperto Stimatore*  
**arch. Omissis Omissis**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	<b>2</b>
<b>QUESITO n. 1 <i>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i> .....</b>	<b>2</b>
<b>QUESITO n.2 <i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> .....</b>	<b>5</b>
Caratteristiche ubicazionali .....	5
Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	6
Vedute dell'immobile.....	9
Calcolo della superficie commerciale.....	14
<b>QUESITO n.3 <i>Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i> .....</b>	<b>15</b>
Identificazione catastale e storia del bene pignorato .....	16
Storia catastale del terreno .....	17
Difformità catastali .....	18
<b>QUESITO n.4 <i>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i> .....</b>	<b>19</b>
<b>QUESITO n.5 <i>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> .....</b>	<b>20</b>
<b>QUESITO n.6 <i>Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>.....</b>	<b>23</b>
Analisi stato di difformità .....	25
Regolarizzazione delle difformità .....	27
<b>QUESITO n.7 <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i> .....</b>	<b>29</b>
<b>QUESITO n.8 <i>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> .....</b>	<b>30</b>
<b>QUESITO n.9 <i>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>.....</b>	<b>32</b>
<b>QUESITO n.10 <i>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i> .....</b>	<b>32</b>
<b>QUESITO n.11 <i>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>.....</b>	<b>33</b>
<b>QUESITO n.12 <i>Procedere alla valutazione dei beni</i> .....</b>	<b>33</b>
Criterio e procedimento di stima .....	34
Analisi dei valori di mercato .....	35
Stima del bene.....	38
Prezzo base d'asta .....	39
<b>QUESITO n.13 <i>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i> ....</b>	<b>39</b>
<b>QUESITO n.14 <i>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>.....</b>	<b>39</b>

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. **Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. **Omissis**, socio dello **Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis**, con studio in **Omissis Omissis Omissis**, in via **Omissis Omissis n.9**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 109/2024 POP NPLS 2018 SRL contro OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 15.10.2024.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 23.10.2024, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento, redatto in maniera congiunta con il Custode Giudiziario avv. Luigi Rampone.

In data 11.11.2024, con il Custode Giudiziario, previa comunicazione agli esecutati, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento siti nel Comune di Frignano, in via Giulio Cesare, n.21 (ex 1). In tale occasione, alla presenza degli esecutati, è stato possibile accedere all'interno degli stessi e ad effettuarne i rilievi metrici e fotografici. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (*cf.* Allegato 1).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frignano, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizi Catastali* (ex Catasto) e *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (ex Conservatoria), nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari per gli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati e all'invio della copia alle parti.

\*\*\*\*\*

## 3. RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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) o 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) ed **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.l.a. e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.**

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a., sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). **L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."**. Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno di **Omissis Omissis (Omissis, Omissis) e Omissis Omissis (Omissis, Omissis)** è la **piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Frignano (CE) alla via Giulio Cesare n.21:

- appartamento al primo piano riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, particella 5343, sub 11, categoria A/2, vani 4,5
- box auto al piano seminterrato riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, particella 5343, sub 6, categoria C/6, mq 18

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Come meglio specificato al quesito 3, per la sola unità distinta con il sub 11 lo stato di fatto presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale riguardanti la composizione interna.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dei beni pignorati:



imm.1.01: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)





**imm1.02:** estratto mappa catastale



**imm1.03:** ortofoto (estratto da Google Earth®)



Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** come descritto nel seguente schema:

### LOTTO UNICO DI VENDITA

**Piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un fabbricato per civile abitazione in Frignano, via Giulio Cesare n.21 (ex 1), così distinte:

- **appartamento** al primo piano riportato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, particella 5343, sub 11**, categoria A/2, vani 4,5
- **box auto** al piano seminterrato riportato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, particella 5343, sub 6**, categoria C/6, mq 18.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

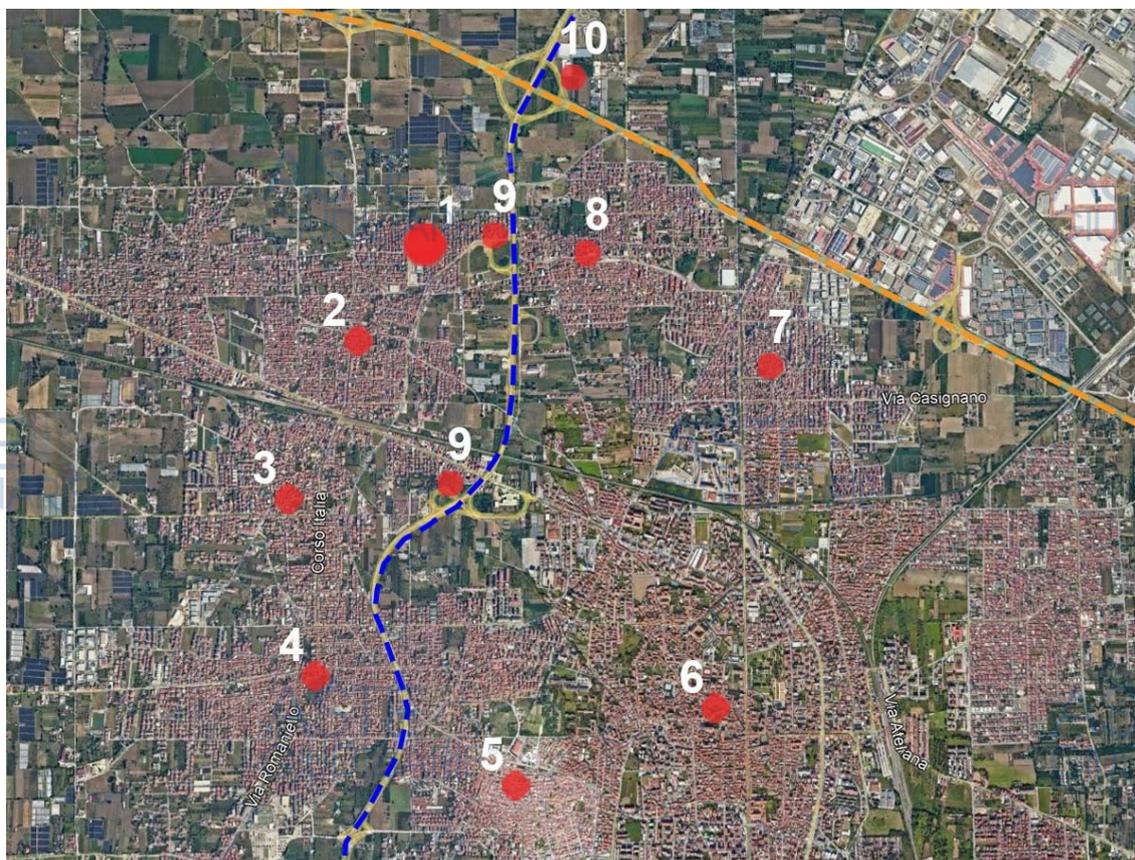
*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **appartamento** per civile abitazione e di un **box auto** facenti parte di un fabbricato ubicato nel Comune di **Frignano (CE)**, via **Giulio Cesare n.21**, distinti al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 7 particella 5383** rispettivamente **sub 11** e **sub 6**.

### CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni sono ubicati nella zona periferica nord del Comune di Frignano, in un'area a ridosso della **SP335 dei Ponti della Valle**. Il contesto ha carattere prevalentemente

residenziale, caratterizzato dalla presenza di piccoli fabbricati per civile abitazione, di tre/quattro piani fuori terra, analoghi a quello pignorato. L'area si presenta urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di pubblica illuminazione e di marciapiedi, lungo le quali vi è possibilità di sosta delle auto, servita da negozi e da attività commerciali della grande distribuzione di recente apertura. Il centro storico di Frignano, con la sede del Municipio, dista 1,5 Km. Il fabbricato risulta facilmente raggiungibile, grazie alla vicinanza alla già citata *SP335 dei Ponti della Valle*, che rende immediati i collegamenti con il territorio circostante e il raggiungimento dell'*Asse Mediano SP ex SS162NC* e della *SS 7 bis Nola – Villa Literno*. A circa 2 Km sorgono i centri di Casaluce, San Marcellino e Casaluce, a circa 5 Km quelli di Aversa, Teverola e Lusciano.



**1. Beni pignorati - 2. Centro di Frignano - 3. San Marcellino - 4. Trentola D. - 5. Lusciano  
6. Aversa - 7. Teverola - 8. Casaluce - 9. Svincolo SP335 - 10. Svincolo SS 7 bis**

**SP 335 dei Ponti della Valle**

**SS 7 bis Nola - Villa Literno**

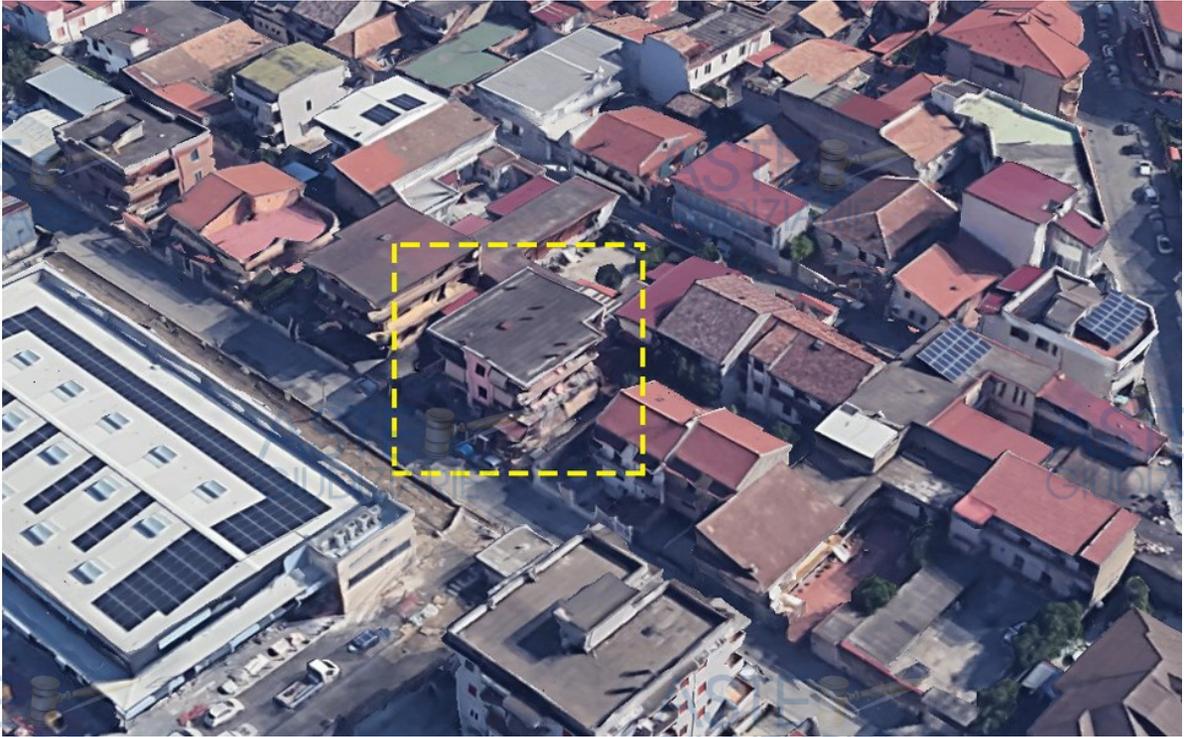
**imm2.01: inquadramento territoriale**

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è di costruzione abbastanza recente, risalente al 2007. È costituito da un unico corpo di fabbrica ad impianto pressoché

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

quadrato, posto direttamente lungo la strada da cui ha accesso sia dal cancello pedonale che da quello carrabile. L'edificio, articolato su tre piani fuori terra oltre a quello seminterrato collegati da un unico corpo scala privo di ascensore, è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cementizi, trespaccanti esterne in laterizio e copertura a falde. Le facciate, intonacate e tinteggiate di colore rosa tenue, appaiono in buone condizioni di manutenzione.





L'appartamento pignorato è posto al primo piano del fabbricato, avente porta di accesso alla sinistra di chi giunge al pianerottolo salendo le scale. Si compone di cucina, corridoio, due camere, due bagni, ripostiglio, oltre al balcone. La superficie interna netta è di circa **62 mq**; l'altezza interna netta rilevata è di circa **2,70 m** (cfr. Allegato 12 – grafico 1). Il bene confina a nord con distacco su p.lla 5410, a sud con

distacco su via Giulio Cesare



unità sub 10 e corpo scala, a ovest con distacco su via Giulio Cesare, a est con altro fabbricato p.la 5272.

**gr2.01:** pianta stato di fatto

Internamente l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione più che sufficienti, caratterizzato da finiture di ordinaria fattura. La pavimentazione di tutto l'appartamento, ad eccezione dei bagni, è realizzata con mattonelle quadrate di tonalità beige a finitura ruvida, disposte in diagonale rispetto alle pareti. Quest'ultime sono intonacate e tinteggiate con colori diversi: rosa in cucina, azzurro nella cameretta e bianco nella camera matrimoniale e nel corridoio. Il bagno principale, dotato di lavandino, sanitari e vasca, presenta una pavimentazione in mattonelle in ceramica quadrate di colore azzurro con sfumatura bianca; la stessa mattonella è utilizzata come rivestimento della parete nella parte inferiore, circa un metro, mentre per la parte superiore è presente una mattonella di pari dimensione a fondo bianco e trama mosaicata. Il bagno di servizio, privo di finestra, dotato di lavandino, sanitari e doccia, presenta la stessa pavimentazione dell'altro bagno ma nella tonalità di colore del verde. Le pareti sono rivestite per la parte inferiore con la stessa mattonella del pavimento e per quella superiore con una mattonella a fondo bianco con venature verde acqua. Le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, con anta cieca, del tipo sia a battente che scorrevole. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotate di battenti esterni alla romana in metallo. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia apparsi funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale esterna a gas e radiatori in alluminio alle pareti.



#### VEDUTE DELL'IMMOBILE

ASTE   
GIUDIZIARIE *imm2.04: ingresso*

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®

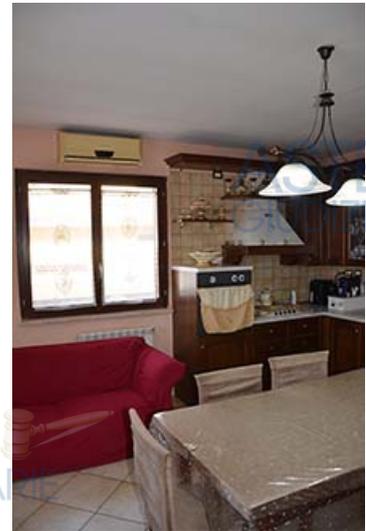
ASTE   
GIUDIZIARIE®

ASTE   
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*imm2.05: cucina*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*imm2.06: cucina*

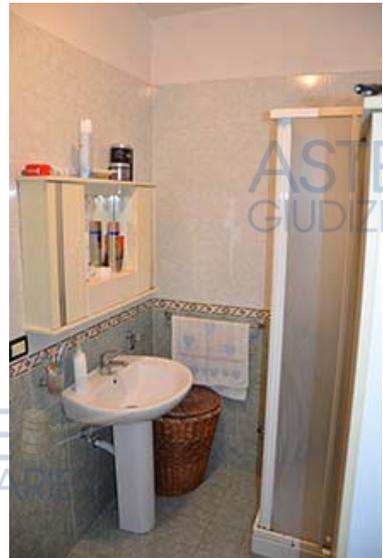




*imm2.09: cameretta*



*imm2.10: bagno 1*



*imm2.11: bagno 2*



*imm2.12: camera da letto matrimoniale*





*imm2.13: balcone*



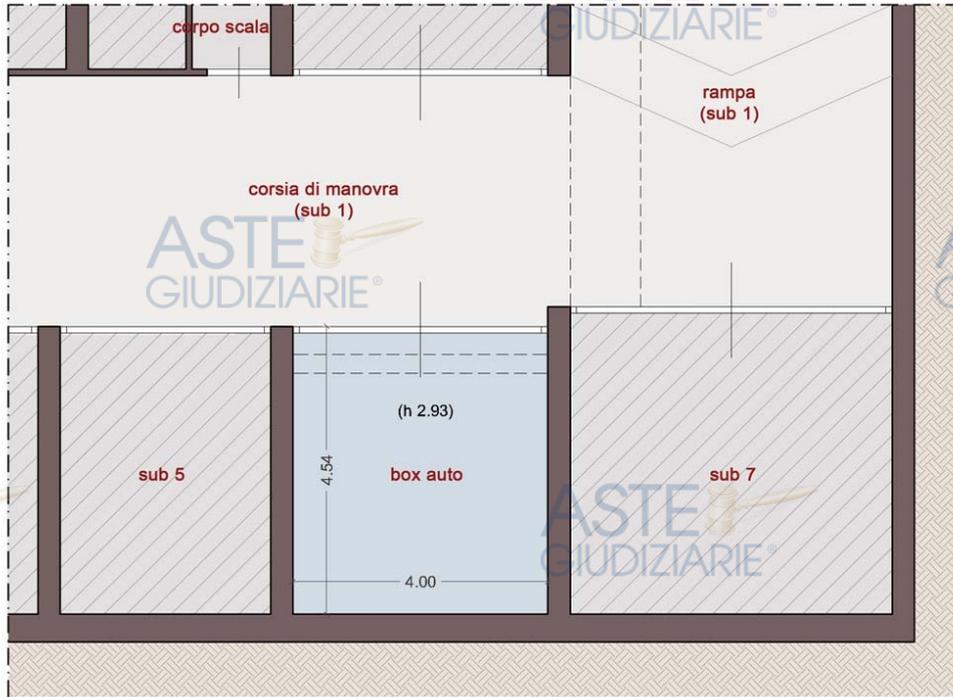
*imm2.15: balcone*



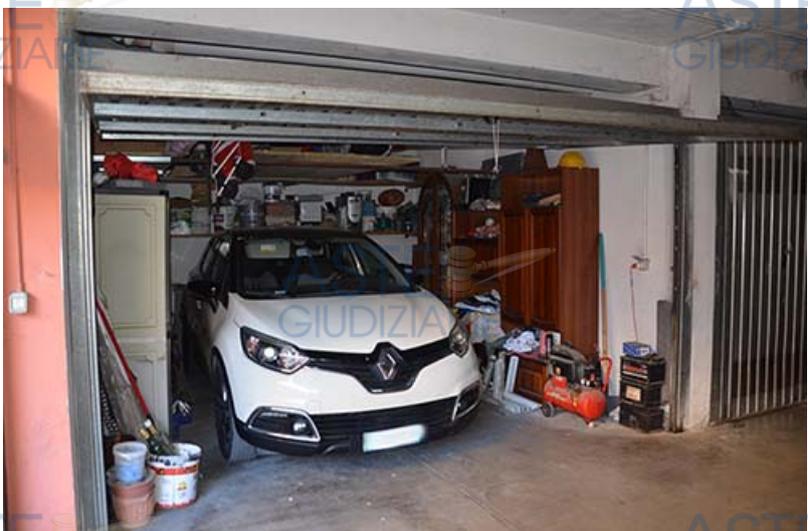
*imm2.16: vista dalla strada*

Il **box auto** pignorato è posto al piano seminterrato, penultimo sulla destra prima di salire la rampa. Il bene consiste in un locale pressappoco quadrato, privo di ostacoli intermedi. La superficie interna netta è di 18 mq circa, con un'altezza interna netta di 2,93 m (*cf. Allegato 12 – grafico 2*). Internamente è caratterizzato dalla pavimentazione in battuta di cemento e da pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista. La chiusura avviene con saracinesca metallica a bascula. Il bene confina a nord con unità sub 7, a sud con unità sub 5, a ovest con corsia di manovra (sub 1), a est con terrapieno.





gr2.02: pianta stato di fatto



imm2.17: vedute del garage

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso in esame, si fa riferimento agli *immobili a destinazione residenziale* ed in particolare alla categoria delle *unità immobiliari parte di un edificio*, per le quali la superficie commerciale è computata come somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

#### CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- a) vani principali e accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
- b) pertinenze esclusive di ornamento: per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

#### SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Nel caso in esame si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

##### a) *Pertinenze esclusive di ornamento*

Balconi, terrazzi e similari (*comunicanti con i vani principali e con i vani accessori*):

- 30%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25

b) *Pertinenze esclusive accessorie*

- 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 10%, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Nel caso in esame, il box viene considerato come accessorio dell'abitazione, per cui se ne omogeneizza la superficie rispetto a quella della residenza. Alla luce della specifica funzione dell'unità e del collegamento comunque diretto rispetto all'abitazione, garantito dall'accesso dal corpo scala del fabbricato, si applica per l'omogeneizzazione il coefficiente del 50%.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
A - APPARTAMENTO (sub 11)					
ambiente	S <sub>netta</sub>		Coeff	S <sub>comm</sub>	
cucina	20,15	mq	1	20,15	mq
corridoio	4,65	mq	1	4,65	mq
bagno 1	5,44	mq	1	5,44	mq
bagno 2	3,97	mq	1	3,97	mq
camera 1	16,25	mq	1	16,25	mq
camera 2	9,39	mq	1	9,39	mq
ripostiglio	2,54	mq	1	2,54	mq
	<b>62,39</b>	<b>mq</b>			
balcone	27,09	mq			
	fino a 25 mq	25,00	mq	0,3	7,50
	eccedenza	2,09	mq	0,1	0,21
muratura interna	2,56	mq	1	2,56	mq
muratura perimetrale	9,23	mq	1	9,23	mq
	<b>TOTALE</b>			<b>81,89</b>	<b>mq</b>
B - BOX AUTO (sub 6)					
ambiente	S <sub>netta</sub>		Coeff	S <sub>comm</sub>	
locale	18,16	mq	1	18,16	mq
	<b>Superficie netta totale</b>	<b>18,16</b>	<b>mq</b>		
muratura perimetrale	3,50	mq	1	3,50	mq
	<b>TOTALE</b>			<b>21,66</b>	<b>mq</b>
	omogeneizzazione		0,5		
	<b>TOTALE omogeneizzato</b>			<b>10,83</b>	<b>mq</b>
	<b>TOTALE (A+B)</b>			<b>92,72</b>	<b>mq</b>
	<b>arrotondamento</b>			<b>93,00</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:  
 - deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).  
 In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, **Servizi Catastali**, sono state acquisite la planimetria e la visura storica dei beni pignorati e del terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

#### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E STORIA CATASTALE**

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Frignano (CE) con i seguenti dati:

##### **APPARTAMENTO**

**foglio 7 particella 5343 sub 11 cat. A/2 consistenza 4,5 vani**

indirizzo: **VIA GIULIO CESARE n. 1 Piano 1**

##### **BOX AUTO**

**foglio 7 particella 5343 sub 6 cat. C/6 consistenza 18 mq**

indirizzo: **VIA GIULIO CESARE n. 1 Piano S1**

entrambi in ditta:

**OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)**

- proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

**OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)**

- proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo agli esecutati, i beni pignorati sono riportati con l'attuale identificativo catastale.

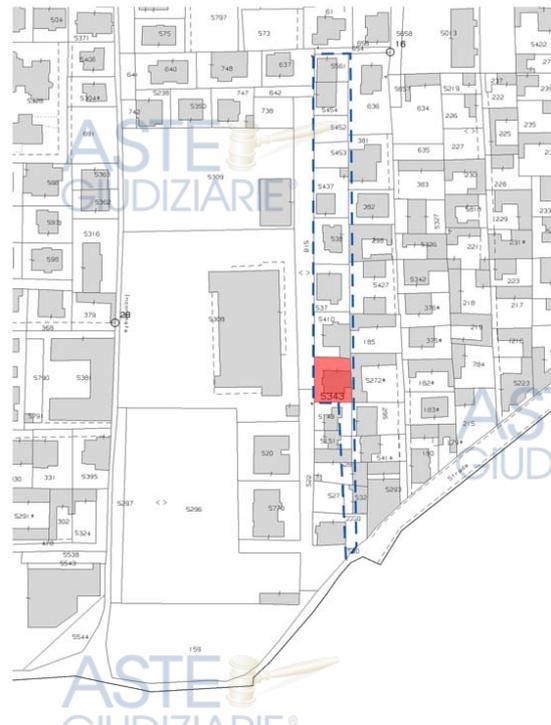
Gli immobili risultano così distinti dalla loro **costituzione del 13.07.2007** (cfr. Allegato 02).

**STORIA CATASTALE DEL TERRENO**

Il fabbricato di cui fanno parte i beni sorge su un'area distinta al N.C.T. del Comune di Frignano al **foglio 7 particella 5343**, superficie 428 mq, ENTE URBANO. È così distinta dal 30.07.2007, in sostituzione della p.lla 535 contestualmente al passaggio al catasto urbano. Quest'ultima è così distinta dall'impianto meccanografico del 26.03.1985. Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dalla mappa catastale storica all'impianto, risalente alla fine dell'Ottocento (1890 circa), confrontata con l'attuale estratto di mappa, si evince che l'odierna p.lla 5343 costituisce una porzione dell'originaria particella 47 di maggiore consistenza (cfr. Allegato 03).



MAPPA ALL'IMPIANTO (1890)



MAPPA ATTUALE (2025)



PARTICELLA ORIGINARIA

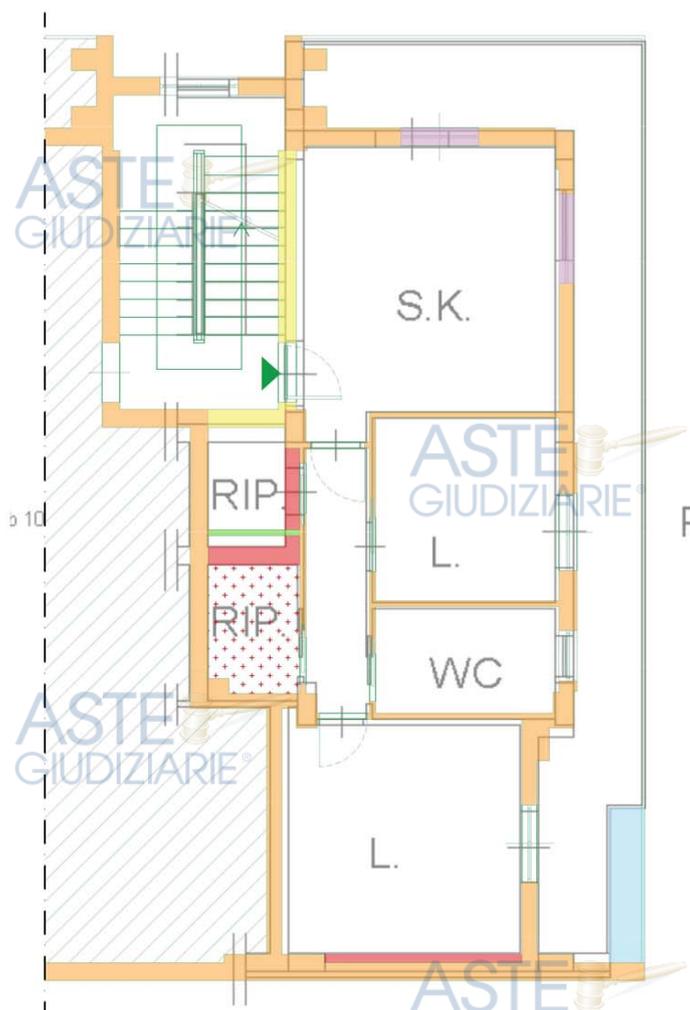


PARTICELLA ATTUALE

**imm3.01: confronto attuale mappa catastale con mappa all'impianto**

In base ai rilievi effettuati si rilevano alcune difformità rispetto alle relative planimetrie catastali rinvenute. In particolare, come evidente dalla sovrapposizione delle piante, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica della planimetria catastale, si rileva per l'appartamento (cfr. Allegato 12 – grafico 3):

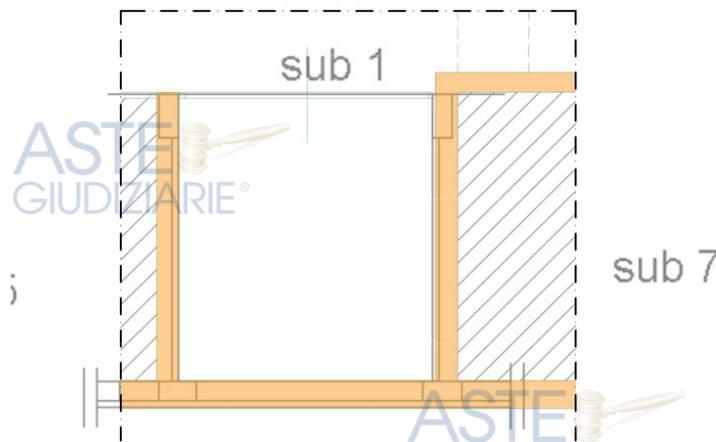
- avanzamento delle pareti di confine con il corpo scala;
- diversa dimensione e/o posizione delle finestre della cucina;
- realizzazione del bagno 2 in luogo del ripostiglio;
- modifica delle pareti tra ripostiglio e bagno;
- ampliamento del balcone;



MURATURA RILEVATA	AVANZAMENTO PARETE	DEMOLIZIONI
NUOVO TRAMEZZO	MODIFICA DEL BALCONE	REALIZZAZIONE BAGNO
DIVERSA POSIZIONE FINESTRA		

**imm3.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto (APPARTAMENTO)**

Per il box auto, invece, non si rilevano difformità (cfr. Allegato 12 – grafico 4):



LEGENDA

MURATURA RILEVATA

**imm3.03: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto (BOX AUTO)**

Per quanto detto, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate e/o i ripristini necessari, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri richiesti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

\*\*\*\*\*

**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**

**Piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un fabbricato per civile abitazione in **Frignano (CE), via Giulio Cesare n.21 (ex 1)**, e precisamente:

- **APPARTAMENTO** al primo piano, composto da cucina, corridoio, due camere, due bagni, ripostiglio, balcone. È riportato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, particella 5343, sub**

11, categoria A/2, vani 4,5; confina a nord con distacco su p.lla 5410, a sud con unità sub 10 e corpo scala, a ovest con distacco su via Giulio Cesare, a est con altro fabbricato p.lla 5272.

- **BOX AUTO** al piano seminterrato, composto da un locale. È distinto al N.C.E.U. al **foglio 7, particella 5343, sub 6**, categoria C/6, mq 18. Confina a nord con unità sub 7, a sud con unità sub 5, a ovest con corsia di manovra (sub 1), a est con terrapieno.

**Lo stato di fatto dell'appartamento presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale.** In particolare, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica della planimetria catastale, si rileva: *l'avanzamento delle pareti di confine con il corpo scala; la diversa dimensione e/o posizione delle finestre della cucina; la realizzazione del bagno in luogo del ripostiglio; la modifica delle pareti tra ripostiglio e bagno; l'ampliamento del balcone.*

**Lo stato di fatto del box auto è conforme alla planimetria catastale.**

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in virtù di **Permesso di Costruire n.35 del 14.12.2006 (pratica edilizia n.10 anno 2006)** e delle successive varianti in corso d'opera **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2033 del 14.02.2007** e **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7161 del 21.06.2007**. Rispetto ai titoli l'appartamento presenta alcune difformità relative alla composizione interna, consistenti *nell'avanzamento delle pareti di confine con il corpo scala; nella diversa posizione e dimensione delle finestre della cucina; nella modifica delle pareti tra ripostiglio e bagno; nell'ampliamento del balcone.* Per il box auto, invece, non si rilevano difformità.

**Non vi è certificato di agibilità.** I beni **non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Il box auto (sub 6), in particolare, rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. previsti dall'Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici) al D.M. 26.06.2015.

**PREZZO BASE:** 100.000,00 €

\*\*\*\*\*

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore 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; messe vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione dello stesso (27.03.2024) si rilevano i seguenti titoli:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Raffaele Orsi di S. Maria C.V. del **21.12.2007** rep. n. 90155/51864, trascritto il **03.01.2008** ai nn. 159/127

a favore di:

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis)

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis)

- 1/1 di proprietà in comunione dei beni

da:

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis)

- 1/1 di proprietà

diritti ed immobile trasferiti:

**acquisto della piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato in Frignano (CE), alla via Giulio Cesare n.1, e precisamente: - appartamento al primo piano, della consistenza di quattro vani e mezzo, confinante con appartamento sub 10, p.lla 6011, p.lla 549, salvo se altri; - box auto sito al piano seminterrato, della superficie catastale di 18 mq, confinante con box auto sub 1, box sub 7, box sub 5, salvo se altri; il tutto riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 5343, sub 11, piano 1, cat. A/2 e sub 6, piano S1, cat. C/6 (cfr. Allegato 05a).**

**2. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Leonardo La Porta di S. Maria C.V. del **26.05.2006** rep. n. 129927/12022, trascritto il **20.06.2006** ai nn. 37004/17692

a favore di:

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis)

- 1/1 di proprietà

da:

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis)

- 1/1 di proprietà

diritti ed immobile trasferiti:

**acquisto della piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Frignano, e precisamente: - appezzamento di terreno alla località "Croce", non avente caratteristiche agricole, esteso complessivamente are quattro e centiare ventotto (...). In catasto terreni del Comune di Frignano al foglio 7, particella 535, per are 4,28 (cfr. Allegato 05b).**

**3. ATTO DI DONAZIONE** per notar Gioacchino Conte di Frignano del **10.02.1977**, trascritto il **18.02.1977** ai nn. 4039/3603

a favore di:

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis)

- 1/1 di proprietà

da:

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis)

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis)

diritti ed immobile trasferiti:

**piena ed intera proprietà della porzione di terreno in agro di Frignano, in località Croce, della superficie di metri quadrati 428 (...) da distinguersi in Catasto, giusto frazionamento, al foglio 7, particella 47/g, are 4,28 (cfr. Allegato 05c).**

L'atto costituisce il **primo titolo inter vivos a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

\*\*\*\*\*

**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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.** Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

costi della stessa;

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

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

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

Dalle indagini effettuate presso l'U.T.C. di Frignano, previa richiesta prot. n.13965 del 09.12.2024 inviata a mezzo PEC (cfr. Allegato 06a), risulta che il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in virtù del **Permesso di Costruire n.35 del 14.12.2006 (pratica edilizia n.10 anno 2006)**, rilasciata alla società **Omissis Omissis srl**, per la **costruzione di fabbricato per civile abitazione composto da n°4 unità abitative, un piano seminterrato da destinarsi a box auto, e realizzazione di due sottotetti non abitabili di altezza media 2,50 ml con destinazione d'uso stenditoio** (cfr. Allegato 06b), Successivamente, sono state presentate dalla stessa società, quali varianti in corso d'opera del suddetto Permesso, la **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2033 del 14.02.2007** e la **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7161 del 21.06.2007** (cfr. Allegato 06c).

Relativamente al bene pignorato non risultano presentate altre pratiche edilizie (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), neanche in sanatoria, né relative domande. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. Agli atti risulta presentato il certificato di collaudo (cfr. Allegato 06d). L'U.T.C. non ha dato

**riscontro sull'esistenza di provvedimenti** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emessi nei confronti del fabbricato e/o dei beni.

I beni **non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Il box auto (sub 6), in particolare, **rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione** dell'A.P.E. previsti dall'*Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici)* al D.M. 26.06.2015.

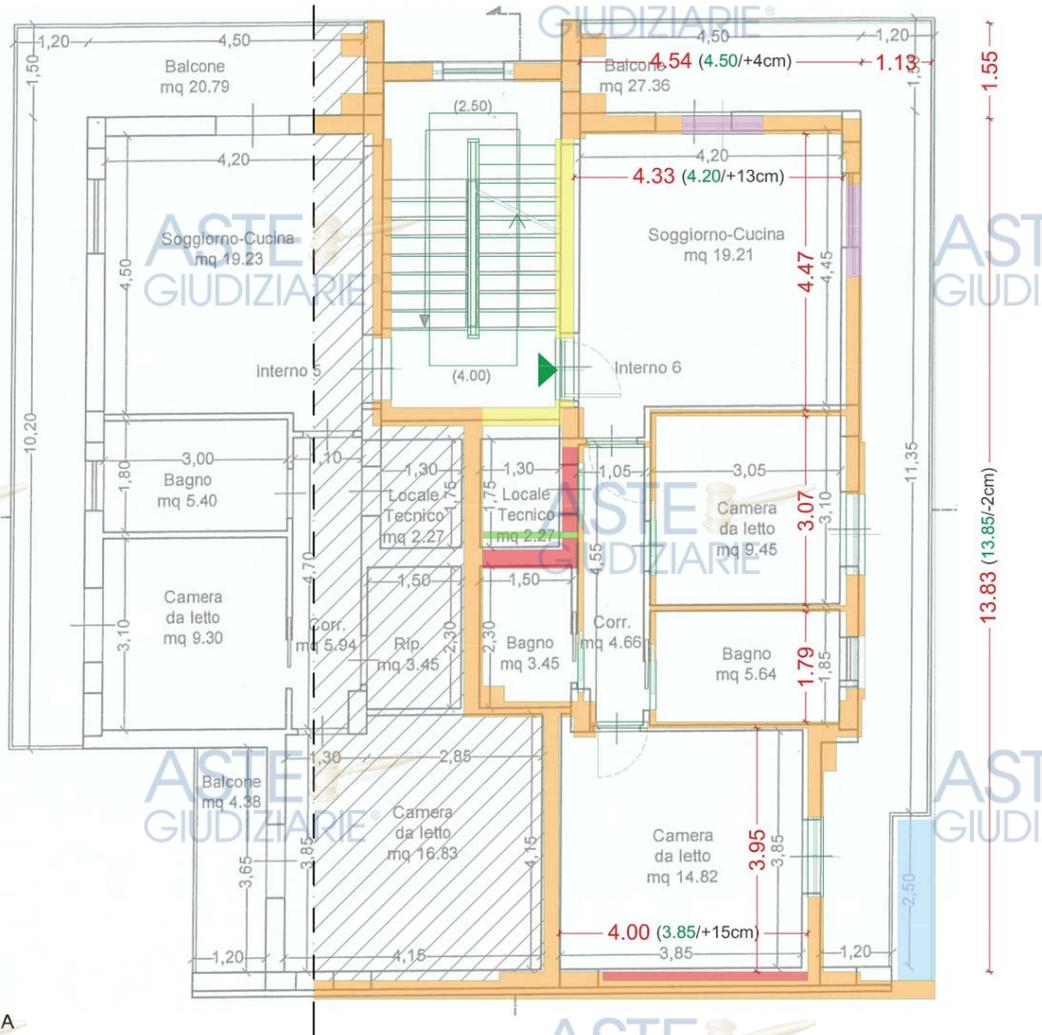
Il fabbricato ricade in **Zona Omogena B2 - residenziale** prevista dal P.U.C., approvato con delibera del CC n.19 del 31.05.2019, disciplinata dall'art.17 delle N.T.A.. All'epoca di realizzazione del fabbricato era vigente il P.R.G., approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Prov.le di Caserta n.° 32 del 04.07.2001, in base al quale il fabbricato ricadeva in zona *B2 Centro Urbano Zona Edificata con Integrazioni*, disciplinata dall'art.21 bis delle N.T.A..

Infine, come da attestazione della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento* del 18.12.2024 prot. n.26666 (cfr. **Allegato 06e**), i beni **non risultano** sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 parte II e, per i vincoli di cui alla parte III del decreto, **non rientrano** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

#### ANALISI STATO DI DIFFORMITA'

Premettendo che la verifica della conformità può limitarsi alle sole unità pignorate, escludendo quella più in generale dell'intero fabbricato, si rileva che rispetto ai titoli edilizi rilasciati lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme per la superficie, potendo constatare la corrispondenza delle misure rilevate con quelle indicate sui grafici allegati o comunque un differimento da esse rientrante nel margine di tolleranza previsto dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001. Per l'appartamento, però, sono comunque appurabili alcune difformità riguardanti la composizione interna. Come evidente dalla sovrapposizione delle piante (cfr. Allegato 12 – grafico3), al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica delle tavole, si rileva:

- *l'avanzamento delle pareti di confine con il corpo scala;*
- *la diversa posizione e dimensione delle finestre della cucina,*
- *la modifica delle pareti tra ripostiglio e bagno;*
- *ampliamento del balcone;*



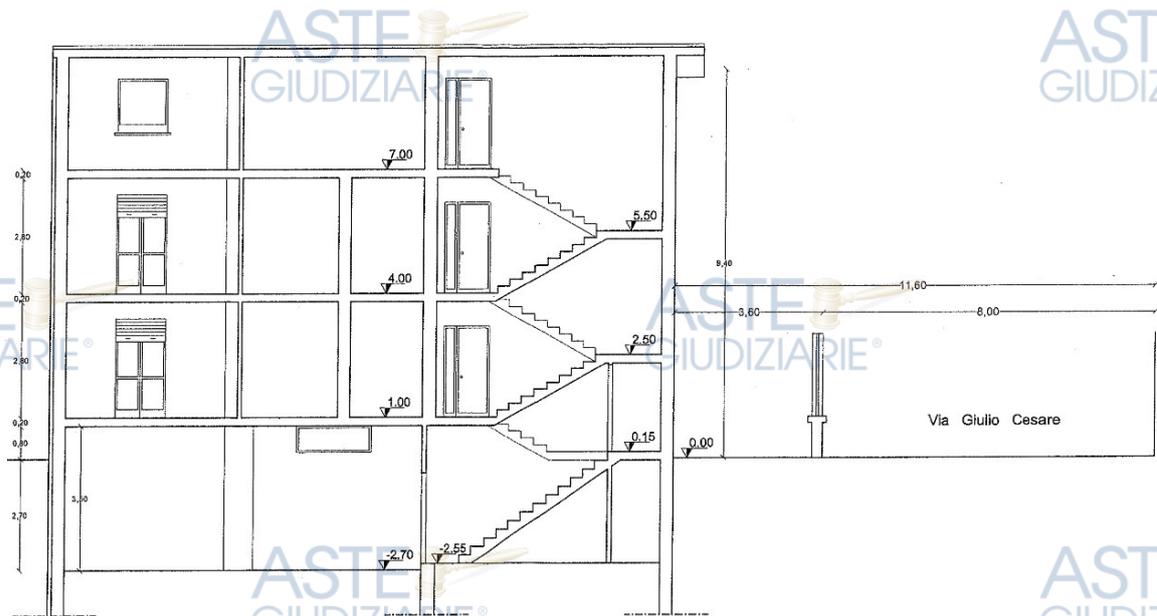
gr.6.01: sovrapposizione stato di fatto con pianta D.I.A. prot. 7161 del 21.06.2007

Per il box auto, invece, non si rileva alcun tipo di difformità.

**gr.6.02:** sovrapposizione stato di fatto con pianta D.I.A. prot. 7161 del 21.06.2007

Rispetto alle sezioni, inoltre, risultano minori le altezze interne rilevate delle unità.

Per l'appartamento, infatti, si rileva un'altezza di 2,70 m in luogo di 2,80 m previsto

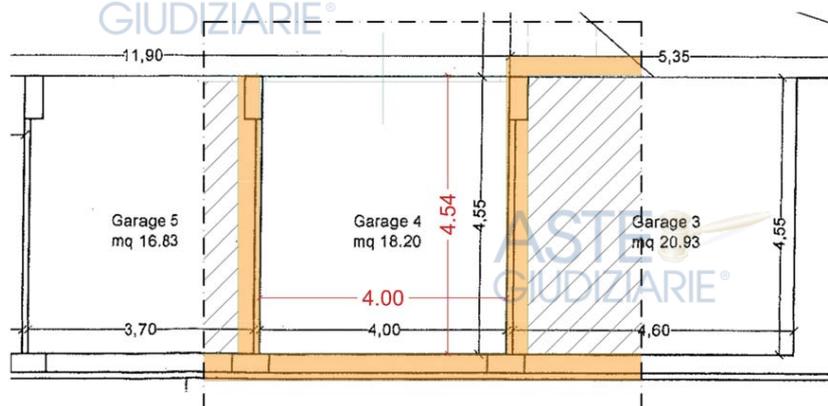


dal progetto, mentre per il garage l'effettiva altezza interna è di 2,93 m in luogo di 3,50 m di progetto.

**gr.6.03:** sezione di progetto D.I.A. prot. 7161 del 21.06.2007

**REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'**

A parere dello scrivente, le differenze rilevate sono qualificabili come interventi di *manutenzione straordinaria*, come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, riguardanti, nel caso del balcone, le parti strutturali dell'edificio e i prospetti. In particolare, per le altezze interne rilevate, essendo queste minori di



LEGENDA

 MURATURA RILEVATA

quelle di progetto, le differenze non si configurano come difformità, potendo invece rientrare nel novero delle tolleranze esecutive previste dall'art.34 bis comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 (per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 **il minore dimensionamento dell'edificio**, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.)

Per quanto detto, quindi, vista la normativa urbanistica vigente, per le modiche riscontrare la regolarizzazione appare possibile previo accertamento di conformità ai sensi dell'art.36bis del DPR 380/2001 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), con permesso di costruire o S.C.I.A. in sanatoria come previsto dal comma 1 (In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32). In base al comma 5 dello stesso articolo, il rilascio del permesso o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso,

sia al momento della presentazione della domanda. All'esito del deposito della documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il cui responsabile si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque (45) giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta (comma 6). Considerato che le modifiche hanno riguardato anche la struttura del fabbricato la regolarizzazione è subordinata al rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria. In caso di regolarizzazione, poi, sarà necessario provvedere alla pratica dell'agibilità che, come previsto dall'art.24 del D.P.R. 380/2001, si effettua mediante *Segnalazione Certificata di Agibilità* (S.C.A.) corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo ((a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.).

In tale sede, i costi per l'intero iter non possono essere determinati in maniera precisa essendo variabili in funzione delle specifiche richieste dei professionisti coinvolti per le pratiche e degli oneri previsti che devono essere stabiliti dagli uffici competenti.

Ad ogni modo, considerando che l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle variazioni rilevate, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo fondiario, atto per notar Concetta Palermi del 25.07.2008 rep. n.230185*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il bene pignorato non si trova 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).

\*\*\*\*\*

**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.).

Al momento dell'accesso i beni **erano occupati dagli esecutati** dove risiedono dal 04.02.2008, come risultante dal certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Frignano (cfr. Allegato 07).

\*\*\*\*\*

**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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un 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).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

**SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente****NESSUNO****SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura****TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 27.02.2024 rep. n.1960, trascritto il **27.03.2024** ai nn.12484/10268, a favore di **POP NPLS 2018 S.R.L.** (sede in Conegliano, c.f.: 04952350264) e contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Frignano, via Giulio Cesare 1, distinti al N.C.E.U. al **foglio 7 particella 5343 sub 6 e 11** (cfr. Allegato 08a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

**B2. IPOTECA LEGALE** derivante da atto amministrativo del 05.12.2023 rep. n. 5319/2823, **iscritta il 07.12.2023** ai nn. 45884/4720 (ipoteca iscritta per 236.171,46 € capitale di 118.085,73 €), a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** (sede in Roma, c.f.: 13756881002) e contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), gravante la **quota di 1/2 di piena proprietà** delle unità immobiliari in Frignano, via Giulio Cesare 1, distinti al N.C.E.U. al **foglio 7 particella 5343 sub 6 e 11** (cfr. Allegato 08b).

**B3. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notar Raffaele Orsi di S. Maria C.V. del 21.12.2007 rep. n. 90156/51865, **iscritta il 03.01.2008** ai nn. 160/23 (ipoteca iscritta per 157.500,00 € capitale di 105.000,00 €), a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** (sede in Torino, c.f.: 00799960158) e contro **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*) e **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Frignano, via Giulio Cesare 1, distinti al N.C.E.U. al **folio 7 particella 5343 sub 6 e 11** (cfr. Allegato 08c).

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come illustrato al *quesito* 3, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica, lo stato di fatto dell'appartamento (sub 11) presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. Per il box auto (sub 6) non si rilevano difformità. Ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come illustrato al *quesito n.6*, le difformità rilevate, a parere dello scrivente, sono qualificabili come interventi di *manutenzione straordinaria*, come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, riguardanti nel caso dei balconi le parti strutturali dell'edificio e i prospetti. Per tali opere la regolarizzazione appare possibile previo accertamento di conformità in virtù dell'art.36 bis dello stesso D.P.R.. Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità rilevato, la possibilità di regolarizzazione, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un eventuale esito negativo della domanda, possono essere definite in maniera certa solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, quindi, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

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

Dalle informazioni reperite dalla banca dati del Demanio della Regione Campania, sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che i beni oggetto di esecuzione **non ricadono su suolo demaniale.**

\*\*\*\*\*

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricadono i beni pignorati **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, in base al decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 10.02.1936 (cfr. Allegato 09) nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

\*\*\*\*\*

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

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

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

Gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio, per cui non vi sono spese fisse di gestione

\*\*\*\*\*

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

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

**Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.**

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

#### **CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione del bene si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>2</sup>. Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*<sup>3</sup>. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e

<sup>2</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>3</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione in maniera rigorosa di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

#### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 10a), riferiti al primo semestre del 2024, riportati nella seguente tabella:

**gr.12.01:** tabella valori O.M.I.

Per la specifica zona, con riferimento allo stato conservativo *normale*, i valori dell'O.M.I. variano in un intervallo compreso tra 750 €/mq e 1.100 €/mq (valore medio di **925 €/mq**) per le *abitazioni civili*.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: FRIGNANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

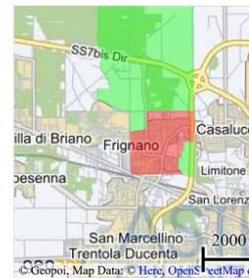
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	Normale	750	1100	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,8	2,7	L

Spazio disponibile per annotazioni

● BENI PIGNORATI



Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 10b):

- Mercato-Immobiliare ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su Caasa riferiti all'intero Comune, indica per la tipologia degli *appartamenti* un valore unitario medio di **1.150 €/mq** (rilevamento Novembre 2024).
- Immobiliare.it ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **1.178 €/mq**, con valori compresi tra 1.100 e 1.200 €/mq (rilevamento Dicembre 2024).
- Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 726 €/mq e 1.180 €/mq (valore medio di **953 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 859 €/mq e 1.397 €/mq (valore medio di **1.128 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona* (rilevamento Gennaio 2025).

Ulteriori indagini sono state condotte in loco, analizzando gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. In particolare, le indagini sono state concentrate sul centro abitato di Frignano, in particolare sull'area di ubicazione del bene posta a ridosso del centro storico e lo svincolo della SP335. Dall'analisi del contesto si può constatare la vocazione residenziale della zona, sebbene

interessata anche da una buona presenza di attività commerciali, caratterizzata da fabbricati abitativi indipendenti/semindipendenti, di datazione più remota, e da piccoli condomini di più recente costruzione. Le valutazioni appaiono quindi diversificate proprio per la tipologia residenziale, con valutazioni migliori per le soluzioni più recenti e in piccoli condomini. Con riferimento ad appartamenti in piccoli stabili, della superficie di circa 60÷80 mq, in base agli annunci di vendita reperiti, i prezzi richiesti, generalmente maggiorati in vista del margine di trattativa e delle migliori previsioni di guadagno, si aggirano sui 100.000÷130.000 € per soluzioni di recente costruzione e 160.000÷180.000 € per nuove costruzioni.

Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, nonché della specifica tipologia edilizia del bene pignorato, si può quindi considerare congruo per la stima il valore medio unitario dell'O.M.I. di **925 €/mq** con riferimento alle *abitazioni civili* in stato manutentivo *normale*. Tale valore andrà adeguato con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. In base ai riferimenti analizzati e al tessuto edilizio della zona, gli elementi da tenere in considerazione, in quanto ritenuti maggiormente incidenti sul valore immobiliare, sono l'ubicazione, la tipologia edilizia e lo stato manutentivo, da valutare mediante i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub>** = (*ubicazione*): si considera la posizione dell'immobile in rapporto alla delimitazione dell'area proposta dall'O.M.I..

**K<sub>2</sub>** = (*tipologia edilizia*): si considerano le caratteristiche e le condizioni del fabbricato di cui sono parte le unità.

**K<sub>3</sub>** = (*stato manutentivo e caratteristiche intrinseche*): si considerano lo stato conservativo dell'unità, delle finiture, degli impianti e aspetti quale la composizione interna, la disponibilità di spazi e la relativa ripartizione in rapporto alla superficie complessiva, parametri quali luminosità e veduta, nonché le possibilità di modifiche e di miglioramenti.

#### ASTE GIUDIZIARIE® CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale del bene pignorato è pari a **93 mq**.

#### ASTE GIUDIZIARIE® STIMA DEL BENE

La valutazione dell'immobile viene effettuata moltiplicandone la superficie

commerciale computata per il valore unitario medio individuato dalle indagini, opportunamente adeguato. Per quanto detto, si applica il valore unitario medio di **925 €/mq**, da adeguare con i seguenti coefficienti:

**$K_1 = 1,05$**  (*ubicazione*): l'unità è in posizione centrale rispetto alla zona OMI

**$K_2 = 1,10$**  (*tipologia residenziale*): le unità fanno parte di un piccolo condominio di recente costruzione

**$K_3 = 1,10$**  (*stato manutentivo e caratteristiche intrinseche*): lo stato manutentivo è buono; sebbene di piccola metratura, vi è una buona composizione interna; vi è affaccio diretto sulla strada

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,10 * 1,10 = 1,27$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a  $925 \text{ €/mq} \times 1,27 = 1.174,75 \text{ €/mq} = \mathbf{1.175 \text{ €/mq}}$ .

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (1.175 \text{ €/mq} \times 93 \text{ mq}) = 109.275,00 \text{ €} = \mathbf{110.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 110.000,00** (centodiecimila).

DETRAZIONI Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto delle difformità urbanistiche e catastali rilevate, della mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la natura e l'entità delle problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 5 % ( $K_{diff} = 0,95$ ).

Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m * K_{diff} = 110.000,00 \text{ €} * 0,95 = 104.500,00 \text{ €} = \mathbf{105.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale è di **€ 105.000,00** (centocinquemila).

#### PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 105.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 94.500,00 \text{ €} = \mathbf{95.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **95.000,00 €** (novantacinquemila).

\*\*\*\*\*

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà.

\*\*\*\*\*

**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.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.*

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

Dai certificati di residenza storico rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Frignano (cfr. Allegato 07) risulta che gli esecutati **sono residenti in via Giulio Cesare n.21, presso il bene pignorato, dal 04.02.2008**, quindi già all'epoca del pignoramento. Il numero civico 21 è stato assunto dal 08.04.2013.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Casaluce, risulta che gli esecutati **sono coniugati tra loro dal 15.12.2001 in regime di comunione dei beni** (cfr. Allegato 11).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.40 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso;**
- **all.02 - Visura storica e planimetria catastale dei beni pignorati;**
- **all.03 - Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorgono i beni pignorati, mappa catastale all'impianto;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
  - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Raffaele Orsi di S. Maria C.V. del 21.12.2007 rep. n. 90155/51864, trascritto il 03.01.2008 ai nn. 159/127 + n.t.
  - b) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Leonardo La Porta di S. Maria C.V. del 26.05.2006 rep. n. 129927/12022, trascritto il 20.06.2006 ai nn. 37004/17692 + n.t.
  - c) n.t. ATTO DI DONAZIONE per notar Gioacchino Conte di Frignano del 10.02.1977, trascritto il 18.02.1977 ai nn. 4039/3603
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
  - a) Richiesta all'UTC prot. n.13965 del 09.12.2024
  - b) Permesso di Costruire n.35 del 14.12.2006 (pratica edilizia n.10 anno 2006) con documentazione
  - c) Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2033 del 14.02.2007 e la Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7161 del 21.06.2007, con relativa documentazione
  - d) Certificato di collaudo
  - e) Attestazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento del 18.12.2024 prot. n.26666
- **all.07 - Certificato di residenza storico degli esegutati;**
- **all.08 - Note delle formalità;**
  - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27.02.2024 rep. n.1960, trascritto il 27.03.2024 ai nn.12484/10268
  - b) n.i. IPOTECA LEGALE derivante da atto amministrativo del 05.12.2023 rep. n. 5319/2823, iscritta il 07.12.2023 ai nn. 45884/4720
  - c) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 03.01.2008 ai nn. 160/23
- **all.09 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.10– Valori di mercato:**
  - a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
  - b) fonti web: *Mercato Immobiliare, Immobiliare.it, BorsinoImmobiliare.it*
- **all.11 - Certificato di matrimonio per estratto degli esegutati;**
- **all.12 - Elaborati grafici;**
- **all.13 - Documentazione fotografica**

13.02.2025