TRIBUNALE DI S. MARIA C. V.

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro

XXXXXX XXXXXX

N. 153/24 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

dott. Emiliano Vassallo

RELAZIONE DI STIMA

Bene ubicato in MONDRAGONE (xx)

LOTTO UNICO

PROSSIMA UDIENZA 06.02.2025

arch. Luigi Del Vecchio

Vicolo A. De Negri 22 – 81100 CASERTA (xx) - Tel.: 347.6221139 - Tel/fax: 0823.1293281

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1436

C. F. DLV LGU 72L01 B963C P. IVA 03333100612

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

INDICE

1. Premessa;
2. Espletamento delle operazioni;
3. In risposta al verbale di incarico peritale;
4. Elenco degli allegati;
5. Conclusioni.

PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott. Emiliano Vassallo** della sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Santa Maria C. V.**, con giusto Decreto conferiva al sottoscritto **arch. Luigi Del Vecchio**, l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 153/24 RGE, promosso da **SIENA NPL 2018 S.R.L.** contro **XXXXXX XXXXXX.**

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopongono ad esecuzione i seguenti immobili:
"(…) (i) Immobile sito in Mondragone (xx), via Castel Volturno, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al ***foglio 27 particella 5470, sub 18****, Cat. A/2; (ii) Immobile sito in Mondragone (xx), via Castel Volturno, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al* ***foglio 27 particella 5470, sub 34****, Cat. C/6;"*

In risposta al verbale d'incarico peritale, il sottoscritto ha ottemperato agli adempimenti così come descritti; dall'esame della documentazione depositata si rileva quanto segue:

- Vi è **certificazione notarile sostitutiva**, depositata in data 09.07.2024, dalla quale si rileva un quadro sinottico completo delle provenienze; si specifica inoltre che i dati catastali sia attuali che storici sono correttamente indicati.

Eseguite tutte le verifiche del caso, il sottoscritto ha provveduto in via del tutto preliminare con il deposito del modulo di verifica della completezza della documentazione entro i termini previsti.

Il giorno 24.09.2024, alle ore 15:00 iniziavano le operazioni in Mondragone (xx) presso le unità immobiliari oggetto d'esecuzione. Sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxxxx e la sig.ra Xxxxxx xxxxxx, proprietaria debitrice esecutata. In tale occasione è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico delle porzioni immobiliari utili per meglio descriverle nel corpo della presente relazione.

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

IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un ***diritto di contenuto meno ampio*** *rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*
Al riguardo:
- nell'ipotesi di ***"difformità formali"*** *dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*

- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

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

- nell'ipotesi di ***"difformità sostanziali"*** *dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*
In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del ***comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali****.*
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una ***sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari****, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.*
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di ***espropriazione per pubblica utilità****, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla ***formazione*** *– sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di* ***uno o più lotti per la vendita****, indicando per ciascun immobile*

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

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.lla, 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.

Il bene oggetto di pignoramento è individuato come segue:

Appartamento con autorimessa in Mondragone (xx), via Eduardo Landi snc, condominio "Pegasus", edificio C, Scala C; autorimessa al piano terra e appartamento per civile abitazione al piano terzo recante interno n. 6, per la **piena proprietà** (1000/1000), così distinto in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 27, p.lla 5470, sub. 18**, Cat. A/2, cons. 5 vani, Rend. € 464,81;
- **Foglio 27, p.lla 5470, sub. 34**, Cat. C/6, cons. 32mq, Rend. € 59,50;

Immobili intestati a:

- **Xxxxxx xxxxxx**, nata a Xxxxxxx (xx) il xxxxxx; (XXXXXXXXX)
  per la proprietà di 1/1.

1.a) In riscontro ai dati catastali così come sopra riportati si provvede con l'accertamento degli stessi con quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e quella relativa all'atto di acquisto.

Dati contenuti nell'atto di pignoramento

"(…) (i) Immobile sito in Mondragone (xx), via Castel Volturno, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al ***foglio 27 particella 5470, sub 18****, Cat. A/2; (ii) Immobile sito in Mondragone (xx), via Castel Volturno, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al* ***foglio 27 particella 5470, sub 34****, Cat. C/6;"*

Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Sezione B - Immobili

- **Unità negoziale n. 1:**

  Immobile n. 1

  Comune di Mondragone - fabbricati

  foglio 27, particella 5470, sub. 18;

  foglio 27, particella 5470, sub. 34;

Sezione C - Soggetti

A favore: **Siena NPL 2018 S.r.l.** con sede in Roma (RM); **per la quota di 1/1**

Contro: **Xxxxxx xxxxxx**, nata a Xxxxxxx (xx) il xxxxxx; **per la quota di 1/1**

Dati contenuti nei titoli di acquisto

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

Le porzioni immobiliari oggetto di vendita sono pervenute a **Xxxxxx xxxxxx**, nata a Xxxxxxx (xx) il xxxxxx, per la piena proprietà con atto di compravendita per notaio Xxxxxxxxx xxx del xxxxx, rep. N. xxxxx e racc. n. xxxxx, trascritto il xxxxx ai nn. xxx/xxx.

Per tutto quanto rilevato, il sottoscritto ritiene che il **diritto reale pignorato equivalente all'intero e pari ad una quota di 1/1, corrisponde a quello in titolarità alla debitrice esecutata**, inoltre i **dati catastali** relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nel titolo traslativo **sono rispondenti alle certificazioni catastali storiche ed ipocatastali estratte.**

1.b) Esatta individuazione delle porzioni immobiliari

Dalla visura catastale fabbricati di cui alla p.lla 5470, si rileva che la stessa corrisponde correttamente al mappale terreni p.lla 5470; per l'esatta individuazione dell'immobile, si riporta sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con foto aerea dal quale si rileva che il fabbricato ricade esattamente su porzione di terreno distinta con mappale 5470.

Immagine n. 1 *– Sovrapposizione aerofoto con catastale*

1.b) Formazione del lotto di vendita

In risposta al presente quesito il sottoscritto provvede a determinare l'unico lotto vendita come segue:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO e AUTORIMESSA *(quota 1000/1000)*, in Mondragone (xx), via Eduardo Landi snc, condominio "Pegasus", edificio C, Scala C; autorimessa ubicata al piano terra composta da un unico ambiente della superficie utile pari a **mq 30.45**; appartamento ubicato al terzo piano distinto

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

con il n. interno 6 (sei) composto da soggiorno con zona cottura, tre camere, Wc e disimpegno della superficie utile pari a **mq 74.70**.

Unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 27, p.lla 5470, sub. 18**, Cat. A/2, cons. 5 vani, Rend. € 464,81;
- **Foglio 27, p.lla 5470, sub. 34**, Cat. C/6, cons. 32mq, Rend. € 59,50;

Coerenze appartamento:

a nord: cortile comune sub. 42;

ad est: cortile comune sub. 42;

a sud: unità immobiliare sub. 12;

a ovest: corpo scala sub. 42.

Coerenze autorimessa:

a nord: cortile comune sub. 42;

ad est: unità immobiliare sub. 35;

a sud: unità immobiliare sub. 27;

a ovest: corpo scala sub. 42.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

2.a) *INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO*

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO e AUTORIMESSA *(quota 1000/1000)*, in Mondragone (xx), via Eduardo Landi snc, condominio "Pegasus", edificio C, Scala C; autorimessa ubicata al piano terra composta da

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

un unico ambiente della superficie utile pari a **mq 30.45**; appartamento ubicato al terzo piano distinto con il n. interno 6 (sei) composto da soggiorno con zona cottura, tre camere, Wc e disimpegno della superficie utile pari a **mq 74.70**.

Unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 27, p.lla 5470, sub. 18**, Cat. A/2, cons. 5 vani, Rend. € 464,81;
- **Foglio 27, p.lla 5470, sub. 34**, Cat. C/6, cons. 32mq, Rend. € 59,50;

Coerenze appartamento:

a nord: cortile comune sub. 42;

ad est: cortile comune sub. 42;

a sud: unità immobiliare sub. 12;

a ovest: corpo scala sub. 42.

Coerenze autorimessa:

a nord: cortile comune sub. 42;

ad est: unità immobiliare sub. 35;

a sud: unità immobiliare sub. 27;

a ovest: corpo scala sub. 42.

2.b) *DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO*

La porzione immobiliare oggetto di vendita è parte di un fabbricato inserito in un contesto condominiale denominato "Condominio Pegasus" accessibile dalla via Eduardo Landi lungo la quale sono disposti un cancello pedonale ed un cancello carrabile, muniti di apertura automatica, che consentono l'accesso all'area scoperta condominiale.

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto si eleva per tre piani fuori terra con copertura piana, realizzato con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero cemento.

Attrxxxxxxta l'area scoperta condominiale si giunge alla porta d'accesso del corpo scala del fabbricato distinto con la lettera "C", munito di locale ascensore, utile al raggiungimento dei diversi livelli; al terzo piano è disposto l'ingresso all'unità abitativa oggetto di stima. Varcata la soglia d'ingresso ci si immette in un ampio ambiente soggiorno con zona cottura, dal detto ambiente risulta possibile accedere al locale disimpegno ove ai lati sono disposti i restanti ambienti costituenti l'unità immobiliare quali trea camere ed un locale WC; l'unità abitativa è dotata di un ampio balcone prospiciente il lato nord ed accessibile dal locale soggiorno e da due ulteriori balconi prospicienti il lato est.

L'unità abitativa, distinta con il numero di interno 6 (sei), si presenta in buono stato di manutenzione, gli infissi installati sono in alluminio con doppio vetro con persiane avvolgibili; la pavimentazione risulta costituita da piastrelle in gres di formato medio; all'intradosso del solaio e su parte delle pareti perimetrali della camera prospiciente il lato nord si rilevano macchie di muffa dovute

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

a condensa ed al mancato isolamento dei cosiddetti "ponti termici". Seguono immagini fotografiche di rilievo.

Fotografia 1 – *Ingresso condominiale*

Fotografia 2 – *Ingresso al corpo scala*

Fotografia 3 – *Corpo scala*

Fotografia 4 – *Ingresso abitazione*

Fotografia 5 – *Soggiorno*

Fotografia 6 – *Soggiorno*

Fotografia 7 – *Terrazzo*

Fotografia 8 – *Disimpegno*

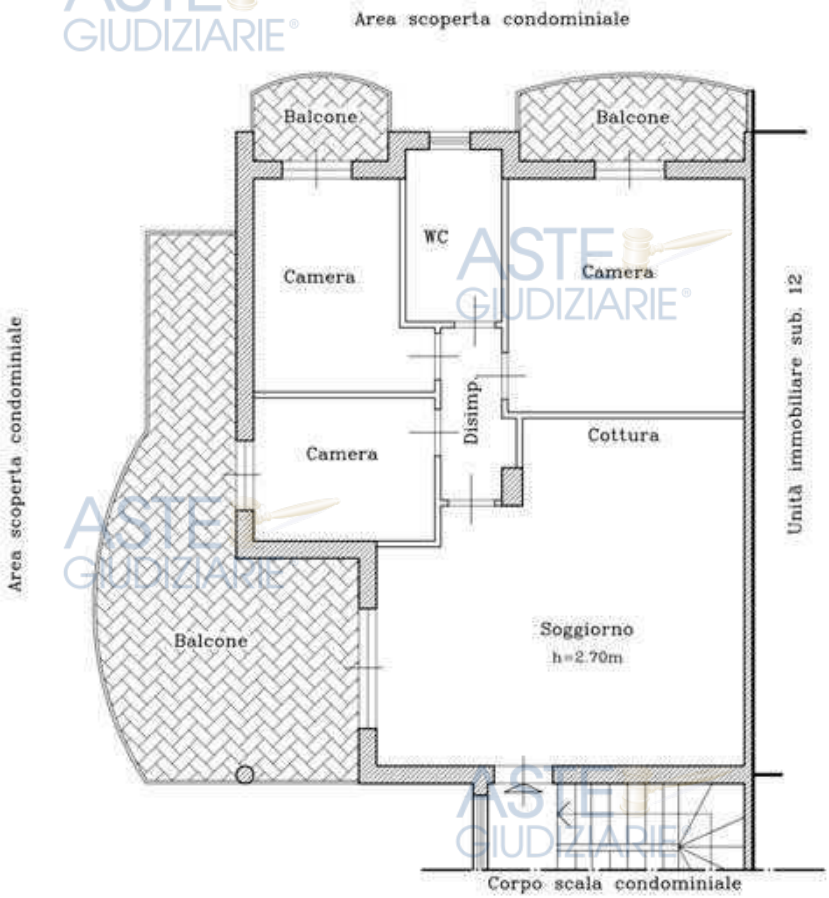
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fotografia 9 – *Camera*

Fotografia 10 – *Camera*

Fotografia 11 – *Camera*

Fotografia 12 – *WC*



PIANTA PIANO TERZO

Immagine n. 3 – *Pianta piano terzo*

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

Al piano terra del fabbricato sono situate le autorimesse, tra cui quella oggetto d'esecuzione; l'autorimessa in oggetto è composta da uno spazio di forma rettangolare allungata aperto verso l'area scoperta condominiale, pertanto priva di qualsiasi serramento di separazione, con pavimentazione in cemento. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate eccetto quella situata a confine con l'autorimessa distinta con il sub. 35.

Fotografia 13 *– Autorimessa*

Fotografia 14 *– Autorimessa*

Fotografia 15 *– Autorimessa*

Fotografia 16 *– Prospetto esterno*

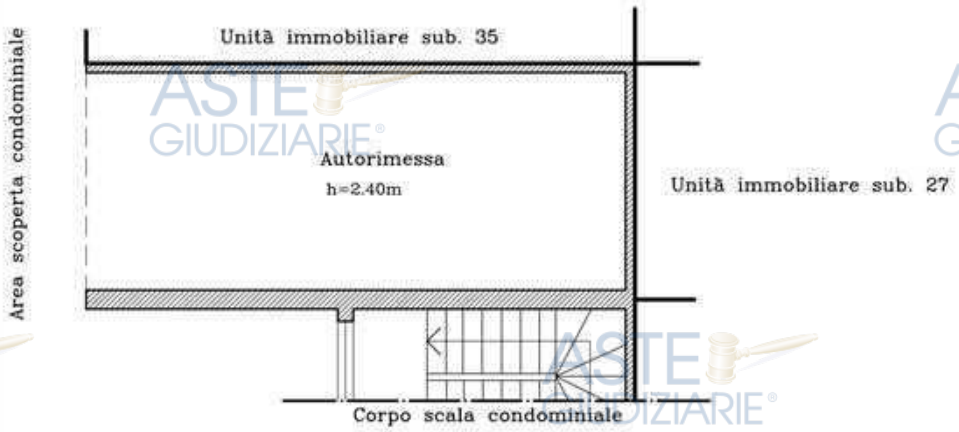


Immagine n. 4 *– Pianta piano terra*

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

L'unità abitativa, così come il locale autorimessa, si presentano in buono stato di manutenzione, gli infissi installati sono in alluminio con doppio vetro con persiane esterne avvolgibili; il fabbricato risulta ultimato nell'anno 2008, le strutture portanti alla data del sopralluogo non fanno rilevare cedimenti, così come gli orizzontamenti si presentano solidi e privi di avvallamenti.

Caratteristiche zona: *periferica, residenziale, con traffico veicolare moderato, parcheggi sufficienti.*
Caratteristiche zone limitrofe: *aree a carattere residenziale in prossimità di aree agricole, periferia.*
Principali collegamenti pubblici: *Principali collegamenti pubblici su via Domitiana (1.5Km)*
Principali servizi offerti dalla zona: *(raggio 1000mt) scuole, farmacia, banca, negozi di prima necessità, palazzetto dello sport, centro cittadino.*

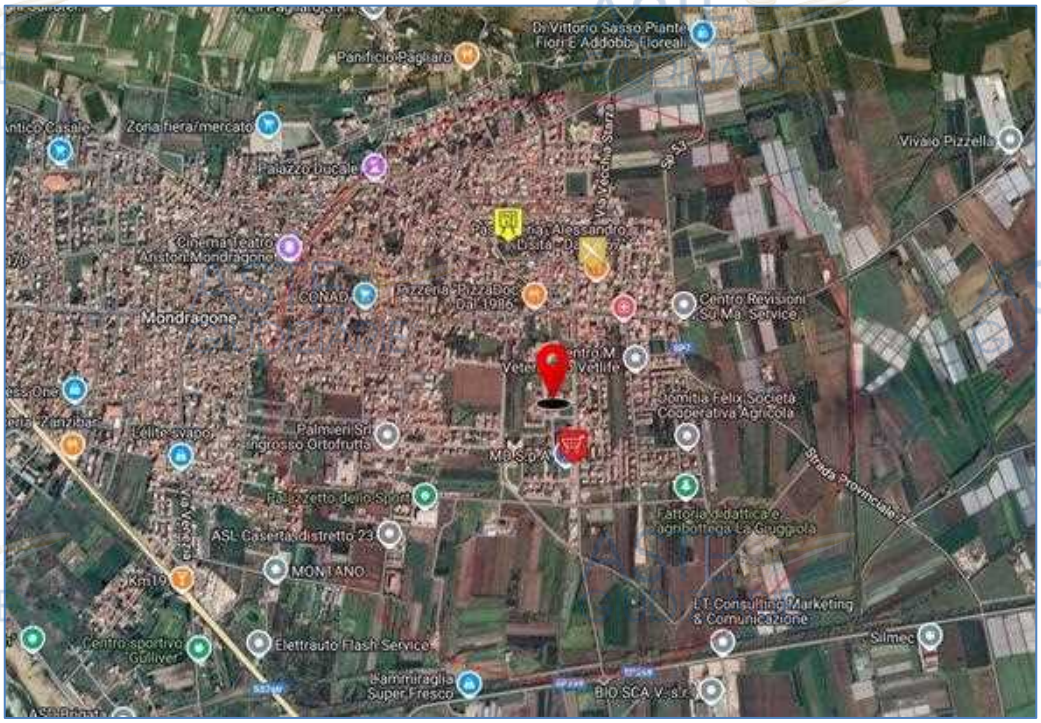


Immagine n. 5 *– Mappa dei punti di interesse (POI)*

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai:	laterocemento in opera;
Strutture:	telaio in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi esterni:	infissi in alluminio con doppio vetro, buono stato;
Infissi interni:	Porte in legno tamburato, in buono stato;
Pavimentazione:	pavimentazione in gres, in buono stato;
Rivestimenti interni:	rivestimenti ceramici di colori diversi, in buono stato;
Tramezzature interne:	laterizi forati con rasatura a gesso, intonacate e tinteggiate in buono stato;

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

Caratteristiche Impianti

Antenna TV:	presente, funzionante;
Citofonico:	presente, funzionante;
Elettrico:	presente, sottotraccia, funzionante;
Gas:	Gas cittadino presente ma non collegato all'abitazione;
Idrico:	sottotraccia; predisposto per l'alimentazione di servizi igienici, cucina, funzionante;
Termico:	presente, impianto autonomo alimentato con gas metano cittadino.

2.c) *CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE*

"Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile." Def. 2.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.

Il sottoscritto ritiene di poter adottare il sistema di misurazione delle superfici così come previsto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (Def. 4.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.), per il quale la superficie commerciale viene determinata come segue:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

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

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

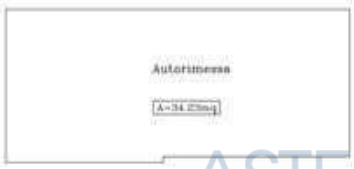
- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

SCHEMA PIANO TERZO



SCHEMA PIANO TERRA

Immagine n. 6 – *Schema planimetrico delle aree*

Di seguito è riportata opportuna tabella contenente i valori delle aree lorde al mq riferite ai singoli ambienti, dai quali si determina la superficie commerciale del lotto, nonché le caratteristiche espositive e lo stato di conservazione, da cui si ricava la superficie commerciale.

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

Destinazione	Superficie lorda *[mq]*	Coeff.	Superficie Commerciale *[mq]*	Esposizione	Condizioni
Piano terzo *(h=2.70m)*					
Soggiorno/cottura	**36.44mq**	1.00	**36.44mq**	Nord	*Buone*
Disimpegno	**3.88mq**	1.00	**3.88mq**		*Buone*
WC	**6.02mq**	1.00	**6.02mq**	Est	*Buone*
Camera	**9.32mq**	1.00	**9.32mq**	Nord	*Buone*
Camera	**18.48mq**	1.00	**18.48mq**	Est	*Buone*
Camera	**12.12mq**	1.00	**12.12mq**	Est	*Buone*
Balcone	**26.42mq**	0.35	**9.24mq**	Nord	*Buone*
Balcone	**3.31mq**	0.30	**0.99mq**	Est	*Buone*
Balcone	**5.58mq**	0.30	**1.67mq**	Est	*Buone*
Piano terra *(h=2.40m)*					
Autorimessa	**34.23mq**	0.50	**17.11mq**		*Buone*
Superficie Commerciale complessiva			**115.27mq**		

Vi è regolamento condominiale con relative tabelle millesimali allegato all'atto di compravendita del xxxxx per notaio Fiordiliso Gennaro, rep. N. xxxxx, racc. n. xxxxx, trascritto il xxxxx ai nn. xxx/xxx, ove tra altro è specificata la disponibilità di posto auto scoperto in area comune non assegnato; dalle tabelle allegate si rileva che i millesimi generali di parti comuni relativi alle unità immobiliari in oggetto sono pari a 124.49 per l'abitazione e 27.23 per l'autorimessa. Da informazioni assunte in loco non si rileva che il complesso condominiale è privo di amministratore e pertanto le spese di gestione sono gestite dagli stessi condomini.

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:

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

- 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*

3.a) *IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre adeguata documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Caserta e cioè:

- Estratto di mappa;
- Planimetrie u.i.u;
- Visure storiche per immobile (catasto fabbricati);
- Visure storiche per immobile (catasto terreni).

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono distinte in Catasto come segue:

- **Foglio 27, p.lla 5470, sub. 18**, Cat. A/2, cons. 5 vani, Rend. € 464,81;
- **Foglio 27, p.lla 5470, sub. 34**, Cat. C/6, cons. 32mq, Rend. € 59,50;

Immobili intestati a:

- **Xxxxxx xxxxxx**, nata a Xxxxxxx (xx) il xxxxxx. (proprietà 1/1)

3.b) *RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI*

Catasto fabbricati - Foglio 27 p.lla 5470, sub. 18

Dal 09.11.2015

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Dati derivanti da*
27	5470	18	A/2	5 vani	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 22.05.2008

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Dati derivanti da*
27	5470	18	A/2	5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2008 Pratica n. CE0247871 in atti dal 22/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15368.1/2008)

Dal 24.12.2007

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Dati derivanti da*
27	5470	18	A/2	5 vani	COSTITUZIONE del 24/12/2007 Pratica n. CE0598159 in atti dal 24/12/2007 COSTITUZIONE (n. 5104.1/2007)

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

Catasto fabbricati - Foglio 27 p.lla 5470, sub. 34

Dal 09.11.2015

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Dati derivanti da*
27	**5470**	**34**	C/6	32mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 22.05.2008

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Dati derivanti da*
27	**5470**	**34**	C/6	32mq	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2008 Pratica n. CE0247871 in atti dal 22/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15368.1/2008)

Dal 24.12.2007

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Dati derivanti da*
27	**5470**	**34**	C/6	32mq	COSTITUZIONE del 24/12/2007 Pratica n. CE0598159 in atti dal 24/12/2007 COSTITUZIONE (n. 5104.1/2007)

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto ricade su porzione di suolo distinta in catasto terreni al **foglio 27, p.lla 5470 di are 23.63**, qualità ente urbano; la detta porzione di suolo **comprende** le ex particelle distinte con mappale **5090, 5092 e 5094**.

Catasto terreni - Foglio 27 p.lla 5470

Dal 20.12.2007

Foglio	*Particella*	*Qualità/classe*	*Superficie*	*Dati derivanti da*
27	**5470**	Ente urbano	23.63	Tipo Mappale del 20/12/2007 Pratica n. CE0527453 in atti dal 20/12/2007 (n. 527453.1/2007)
annotazioni				

Dal 20.12.2007

Foglio	*Particella*	*Qualità/classe*	*Superficie*	*Dati derivanti da*
27	**5470**	Seminativo/1	23.63	Variazione del 20/12/2007 Pratica n. CE0527453 in atti dal 20/12/2007 (n. 527453.1/2007)
annotazioni	COMPRENDE LE PARTICELLE:5090,5092,5094			

Catasto terreni - Foglio 27 p.lla 5090

Dal 20.12.2007

Foglio	*Particella*	*Qualità/classe*	*Superficie*	*Dati derivanti da*
27	**5090**	soppresso	0.00	Variazione del 20/12/2007 Pratica n. CE0527453 in atti dal 20/12/2007 (n. 527453.1/2007)
annotazioni	Unita alle particelle 5094			

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

Dal 18.09.1995

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
27	5090	Seminativo/1	9.20	FRAZIONAMENTO del 18/09/1995 in atti dal 10/10/1996 (n. 1258.2/1995)
annotazioni				

Dal 18.09.1995

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
27	5062	Seminativo/1	2.48.29	VARIAZIONE GEOMETRICA del 18/09/1995 in atti dal 10/10/1996 (n. 1258.2/1995)
annotazioni	COMPRENDE I N.569,570,571,572,573,577,578,579,583,584,585,565,566,567,562,563,564,575, 576,582,581			

Catasto terreni - Foglio 27 p.lla 5092

Dal 20.12.2007

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
27	5092	soppresso	0.00	Variazione del 20/12/2007 Pratica n. CE0527453 in atti dal 20/12/2007 (n. 527453.1/2007)
annotazioni	Unita alle particelle 5094			

Dal 18.09.1995

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
27	5092	Seminativo/1	7.40	FRAZIONAMENTO del 18/09/1995 in atti dal 10/10/1996 (n. 1258.2/1995)
annotazioni				

Dal 18.09.1995

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
27	5062	Seminativo/1	2.48.29	VARIAZIONE GEOMETRICA del 18/09/1995 in atti dal 10/10/1996 (n. 1258.2/1995)
annotazioni	COMPRENDE I N.569,570,571,572,573,577,578,579,583,584,585,565,566,567,562,563,564,575, 576,582,581			

Catasto terreni - Foglio 27 p.lla 5094

Dal 20.12.2007

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
27	5094	soppresso	0.00	Variazione del 20/12/2007 Pratica n. CE0527453 in atti dal 20/12/2007 (n. 527453.1/2007)
annotazioni	Unita alle particelle 5094			

Dal 18.09.1995

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da

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

27	**5094**	Seminativo/1	0.00	FRAZIONAMENTO del 18/09/1995 in atti dal 10/10/1996 (n. 1258.2/1995)
annotazioni				

Dal 18.09.1995

Foglio	*Particella*	*Qualità/classe*	*Superficie*	*Dati derivanti da*
27	**5062**	Seminativo/1	2.48.29	VARIAZIONE GEOMETRICA del 18/09/1995 in atti dal 10/10/1996 (n. 1258.2/1995)
annotazioni	COMPRENDE I N.569,570,571,572,573,577,578,579,583,584,585,565,566,567,562,563,564,575, 576,582,581			

3.c) *RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI*

Catasto fabbricati - Foglio 27 p.lla 5470, subb. 18 e 34

Dal xxxxx ad oggi:

- **Xxxxxx xxxxxx**, nata a Xxxxxxx (xx) il xxxxxx. *(proprietà 1/1)*

Dal 24.12.2007 al xxxxx:

- **XXX XXXXXXX XXXXX** con sede in Xxxxxxxx (xx) *(proprietà 1000/1000)*

Catasto terreni - Foglio 27 p.lla 5470

Dal 20.12.2007:

- **XXX XXXXXXX XXXXX** con sede in Xxxxxxxx (xx) *(proprietà 1/1)*

Catasto terreni - Foglio 27 p.lle 5090, 5092 e 5094 (ex p.lla 5062)

Dal 29.09.2006:

- **XXX XXXXXXX XXXXX** con sede in Xxxxxxxx (xx) *(proprietà 1/1)*

Dal 20.06.2006:

- **XXXXXX XXXXX** con sede in Xxxxxxxx (xx) *(proprietà 1/1)*

Dal 18.09.1995:

- **XXXXXX XXXXX** con sede in Xxxxxx (xx) *(proprietà 1/1)*

3.d) *DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI*

Restituiti graficamente i rilievi metrici delle unità immobiliari oggetto d'esecuzione ed effettuati i giusti confronti con le planimetrie catastali estratte, è possibile asserire che **non si rilevano difformità planimetriche catastali sostanziali.**

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

Si riportano in seguito immagini di confronto tra quanto rilevato e quanto contenuto nelle schede planimetriche catastali.

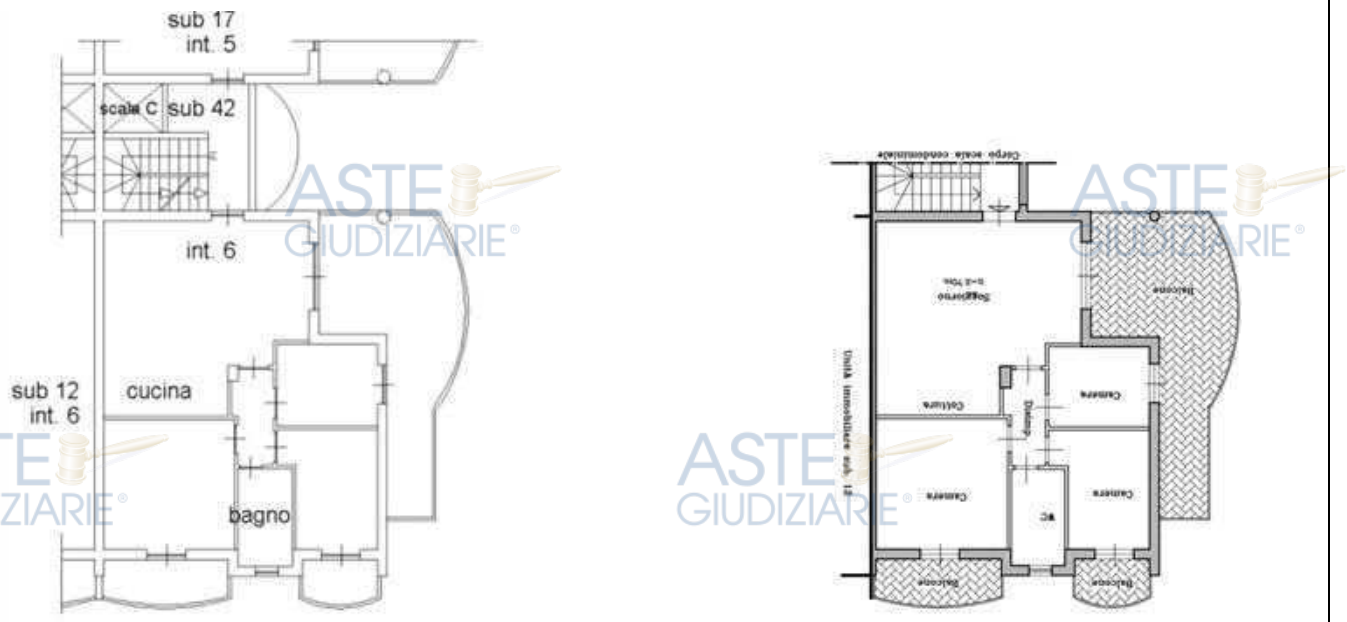


Immagine n. 7 – *confronto con scheda catastale sub. 18*

Immagine n. 8 – *confronto con scheda catastale sub. 34*

3.e) *ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI*

1) *dati catastali contenuti nell'atto di* ***pignoramento*** *e nell'****atto di acquisto:*** coerenti;
2) *dati contenuti nella* ***scheda catastale****:* coerenti;
3) *dati catastali nell'atto di* ***pignoramento*** *e nella* ***nota di trascrizione*** *con dati catastali attuali:* coerenti.

Gli identificativi catastali relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita così come specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nel titolo traslativo **sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte**.

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.*

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

_____ ; 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.

In risposta al presente quesito, il sottoscritto rimanda al **paragrafo delle conclusioni**, in cui è riportata la predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del lotto così come determinato.

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 denunzia 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.***

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

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

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

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

5) ***Situazioni di comproprietà.***

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

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

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

Si riportano gli estremi degli atti di rogito utili a tracciare la cronistoria anteventennale:

TITOLARE dal xxxxx fino ad oggi: **Xxxxxx xxxxxx**, nata a Xxxxxxx (xx) il xxxxxx, per la piena proprietà.

Pubb. Uff.: *notaio Xxxxxxxxx xxx*	Data:	*xxxxx*	Rep. n°:	*xxxxx/xxxxx*
Registrato UU.RR. di Xxxxxx	Data:	xxxxx	Vol./serie:	xx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta - SMCV	*Data:*	**xxxxx**	*N° par/gen*	**xxx/xxx**

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro la **Soc. Xxx xxxxxxx xxxxx** con sede in Xxxxxxxx delle porzioni immobiliari distinte in catasto fabbricati come segue:

- **foglio 27, p.lla 5470, sub. 18;**
- **foglio 27, p.lla 5470, sub. 34.**

Nel corpo del titolo viene riportato quanto segue:

"2) Con tutti gli obblighi di legge la società "Xxx xxxxxxx xxxxx", come sopra rappresentata, vende (…) le seguenti unità immobiliari, facenti parte del fabbricato "C" del complesso edilizio in premessa descritto, sito in Mondragone (xx), alla traversa di Via Castelvolturno, e precisamente: (…) appartamento posto al terzo piano, distinto col n. int. 6 (sei) con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto da 5 (cinque) vani catastali: confinante con cassa scale, altro appartamento al piano ed area comune per più lati, salvo altri; individuato in catasto al ***foglio 27, particella 5470 sub. 18****, (…); posto auto coperto al piano terra, di circa mq. 32 (trentadue); confinante con corsia di manovra ed altri posti auto coperti al piano per più lati, salvo altri; individuato in catasto al* ***foglio 27, particella 5470 sub. 34****, (…)."*

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari di cui in precedenza ricade su porzione di suolo distinta in catasto terreni al **foglio 27, p.lla 5470 di are 23.63**, qualità ente urbano; la detta porzione di suolo **comprende** le ex particelle distinte con mappale **5090, 5092 e 5094**.

TITOLARE dal 29.09.2006 al xxxxx: Soc. **Xxx xxxxxxx xxxxx** con sede in Xxxxxxxx, per la piena proprietà.

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

Pubb. Uff.: *notaio Xxxxxxxxx xxx*	Data:	*xxxx*	Rep. n°:	*xxxxxx*
Registrato UU.RR. di Xxxxxx	Data:	xxxxx	Vol./serie:	xxxx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta - SMCV	*Data:*	**xxxx**	*N° par/gen*	**xxxxxx**

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro la **Soc. Xxxxxx xxxxx.** con sede in Xxxxxxxx delle porzioni di suolo distinte in catasto terreni come segue:

- **foglio 27, p.lla 5090 di are 9.20;**
- **foglio 27, p.lla 5092 di are 7.40;**
- **foglio 27, p.lla 5094 di are 7.40.**

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

TITOLARE dal 20.06.2006 al 29.09.2006: Soc. **Xxxxxx xxxxx.** con sede in Xxxxxxxx, per la piena proprietà.

Pubb. Uff.: *notaio Xxxxxx*	Data:	*xxx*	Rep. n°:	*xxx*
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta - SMCV	*Data:*	**xxx**	*N° par/gen*	**xxx**

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro la **Soc. Xxxxxx xxxxx.** con sede in Xxxxxx delle porzioni di suolo distinte in catasto terreni come segue:

- **foglio 27, p.lla 5090 di are 9.20;**
- **foglio 27, p.lla 5092 di are 7.40;**
- **foglio 27, p.lla 5094 di are 7.40.**

Si allega nota di trascrizione.

TITOLARE dal 03.07.1985 al 20.06.2006: **Soc. Xxxxxx xxxxx.** con sede in Xxxxxx, per la piena proprietà.

Pubb. Uff.: *notaio Xxxxxx*	Data:	*xxxx*	Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta - SMCV	*Data:*	**xxx**	*N° par/gen*	**xxxx**

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro xxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxx e xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxx il xxxxxxxx, ciascuno per le proprie quote, delle porzioni di suolo individuate nel frazionamento allegato all'atto (allegato B) n. 7/85 delle porzioni di suolo originarie di cui al foglio 27, p.lla 84, 202 e 13.

Si allega nota di trascrizione.

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.***

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).
*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.*
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).*
*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*
*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.*
*Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.*
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
*- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*
- nel caso di riscontrate difformità:

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

*In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:*
*anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;*
*in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:*

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

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

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
  i. ***artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere 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.

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondragone, richiedendo la presa visione delle pratiche edilizie inerenti il

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

fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliare oggetto di stima, richiesta acquisita con prot. n. 69270 del 22.10.2024.

6.a.) Provvedimenti urbanistici autorizzativi

Dalla documentazione resa disponibile dall'ente, si è potuto accertare che la realizzazione del fabbricato risulta regolarmente assentita in virtù dei seguenti titoli:

- **Permesso di Costruire n. xxx del xxx,** rilasciata a **xxxxxxxxx**, nato a xxxxxx il xxxxxxxx, nella sua qualità di amministratore unico della soc. Xxx xxxxxxx xxxxx con sede in Xxxxxxxx, per la costruzione di *"due corpi di fabbrica "A" e "B" per un totale di diciotto appartamenti sui lotti 2-3-7 del comparto 23"* giusta richiesta del xxx prot. n. xxx;
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. xxx del xxx,** per variante non essenziale al Permesso di Costruire n. xxx/xx.

Dalla documentazione in atti non si rileva richiesta/rilascio di certificato di agibilità.

6.b.) Difformità urbanistiche

Dalla documentazione urbanistica in atti esaminata, eseguito il sopralluogo presso l'unità immobiliare e restituito graficamente il rilievo metrico della stessa, effettuati i giusti confronti di quest'ultimo con i grafici di cui al **Permesso di Costruire n. xxx del xxx**, **non si rilevano difformità sostanziali**, le lievissime difformità possono rientrare tra le cosiddette "tolleranze costruttive". Si rileva la realizzazione di tramezzo divisorio posto tra l'autorimessa oggetto di vendita e l'autorimessa sub. 35; tale tramezzo è stato realizzato da altra ditta per la chiusura totale dell'unità immobiliare sub. 35 non oggetto di vendita.

Seguono immagini di confronto.

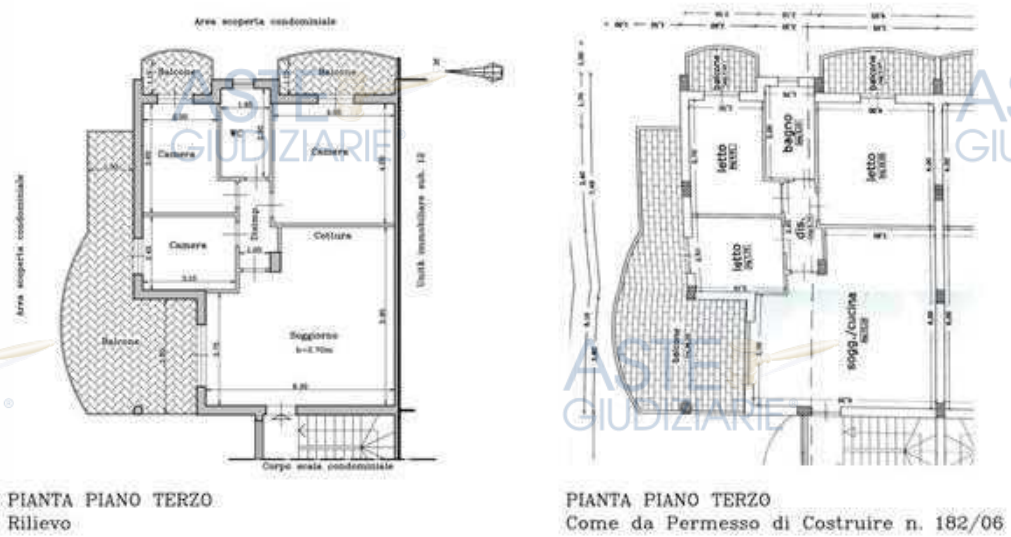


Immagine n. 9 – *Confronto planimetrico piano terzo*

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

Immagine n. 10 – *Confronto planimetrico piano terra*

6.d.) <u>Attestato di Prestazione Energetica</u>

Ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., circa l'unità immobiliare a destinazione abitativa **non si rileva alcun Attestato di Certificazione Energetico** (ACE) o **Attestato di Prestazione Energetica** (APE); il costo per l'eventuale redazione del documento è pari a **€ 250,00**.

Si allega l'estratta documentazione urbanistica così come specificata nell'elenco degli allegati.

<u>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</u>
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 <u>canone di locazione di mercato</u> di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale <u>indennità di occupazione</u> 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.).

Le unità immobiliari oggetto di vendita alla data del sopralluogo risultano **occupate** dalla debitrice esecutata in qualità di proprietaria.

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) *Domande giudiziali;*
2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

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

Tra questi si segnalano:

a. *Iscrizioni ipotecarie;*
b. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
c. *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);*
d. *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).*

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A.1. Domande Giudiziali: ***Nessuna.***

A.2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ***Nessuno.***

A.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: ***Nessuna.***

A.4. Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: ***Nessuno.***

A.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: ***Nessuna.***

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

B.1. Iscrizioni Ipotecarie:

Ipoteca Volontaria – *Concessione a garanzia di mutuo condizionato*

N. part/gen 5318/13791 in data 23.02.2007 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *S. Maria C. V.*

A favore di: *Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI);*

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

- *Catasto Terreni, Comune di Mondragone (xx) - foglio 27, p.lla 5090;*
- *Catasto Terreni, Comune di Mondragone (xx) - foglio 27, p.lla 5092;*

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

- *Catasto Terreni, Comune di Mondragone (xx) - foglio 27, p.lla 5094.*

Annotazione a iscrizione – *Frazionamento in quota*

N. part/gen 4115/28638 in data 20.06.2008 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *S. Maria C. V.*

A favore di: *Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI);*

l'annotazione si riferisce, tra altro, agli immobili identificati come segue:

Unità negoziale n. 15

- *Catasto Fabbricati, Comune di Mondragone (xx) - foglio 27, p.lla 5470, sub. 18;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Mondragone (xx) - foglio 27, p.lla 5470, sub. 34.*

B.2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento

N. part/gen xxxxx in data xxxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *S. Maria C. V.*

A favore di: *Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (RM);*

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Mondragone (CE) - foglio 27, p.lla 5470, sub. 18;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Mondragone (CE) - foglio 27, p.lla 5470, sub. 34.*

B.3. Difformità urbanistico-edilizie: ***Nessuna***

B.4. Difformità catastali: ***Nessuna.***

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Mondragone e da accertamenti eseguiti **non risulta di natura 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 ***soggetto privato*** *(es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*
Laddove il diritto sia costituito a favore di ***soggetto pubblico****, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).*
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il suolo su cui ricade il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Mondragone e da accertamenti eseguiti non emergono elementi circa l'esistenza di **censi, livelli od usi civici.**

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

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.*

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna;*

- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *Nessuna;*

- Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni: *Nessuna;*

- Altre spese: *Nessuna;*

- Cause in corso: *Nessuna.*

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

12.a) Scelta del criterio di stima

Al fine di poter adottare il metodo di stima più idoneo relativamente all'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto ha eseguito le opportune indagini al fine di rilevare dati sufficienti per l'eventuale applicazione del metodo del confronto di mercato *(market comparison approach - MCA)* il quale *"si basa sulla rilevazione dei* ***dati reali di mercato*** *e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo." (Def. 2.1.1 - C.V.I. Tecnoborsa.)*, prendendo quindi come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) oltre la rilevazione dei dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Attraverso dette indagini si è potuto accertare che, considerata la tipologia del bene oggetto di vendita, **non si rilevano compravendite recenti** e dati relativi ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ricadenti in una medesima fascia/zona. Pertanto in assenza di dati concreti relativi a recenti compravendite per immobili simili su cui basare il criterio di stima del confronto di mercato *(market comparison approach - MCA)*, il sottoscritto ha inteso quindi valutare la possibilità di utilizzare il procedimento di **stima per capitalizzazione del reddito** *(Income Capitalization Approach),* che *"mira alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione."* e *"comprende i metodi e le tecniche per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la* ***possibilità di convertire questi benefici nel valore di mercato****." (Deff. 1.1 e 1.2 – Capitolo 9 - C.V.I. Tecnoborsa.).*

In pratica, il detto criterio di stima *(Income Capitalization Approach)* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il **saggio di capitalizzazione** e trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie di redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

L'Income Capitalization Approach si può articolare nei seguenti metodi:

- **Capitalizzazione diretta** *(Direct Capitalization)*, attraverso il quale si converte in modo diretto il reddito nel valore di stima dividendolo per il saggio di capitalizzazione;
- **Capitalizzazione finanziaria** *(Yield Capitalization)*, attraverso il quale si convertono i redditi futuri nel valore presente con una formula di sconto finanziario;
- **Analisi del flusso di cassa** *(Discounted cash flow analysis)*, in base al quale si considera iò flusso di cassa di un completo investimento immobiliare, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa e del valore di recupero finale.

Ciascuno dei quali si articola in tre fasi:

• ricerca del reddito (netto o lordo) da capitalizzare;

• ricerca del saggio di capitalizzazione;

• utilizzo di un algoritmo capace di accumulare i redditi al momento attuale.

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

12.b) Definizioni *(linee guida ABI e C.V.I. Tecnoborsa)*

Canone di mercato

Il canone di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)

E' il saggio di sconto applicato nelle operazioni finanziarie prefigurate nel procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Saggio di capitalizzazione (ABI)

Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa spontaneamente dal mercato.

12.c) Metodi di stima considerati

Procedimento di stima per capitalizzazione diretta *(Direct Capitalization)*

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo, lordo o netto, per un saggio di capitalizzazione:

$$V = \frac{R}{i_0}$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

R = Reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

i_0 = Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta.

Il **saggio di capitalizzazione** (i_0) è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile. La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando, **sullo stesso segmento di mercato**, un campione di **canoni di mercato** R_j di immobili di superficie S_j (con indice J=1,2,…m) e un campione di **prezzi di mercato** P_h di immobili di superficie S_h (indice h=1,2,…n). Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

$$i_0 = \frac{\sum_{j=1}^{m} R_j}{\sum_{j=1}^{m} S_j} : \frac{\sum_{h=1}^{n} P_h}{\sum_{h=1}^{n} S_h}$$

Rilevati quindi i dati immobiliari utili si estrae il saggio di capitalizzazione nel segmento di mercato nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima.

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

Procedimento di stima per capitalizzazione finanziaria*(Yield Capitalization)*

Il metodo consiste nell'applicare il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali dell'immobile da stimare. Si tratta del valore attuale di annualità di reddito costanti o variabili, ipotizzando il caso di rendite a rate costanti *R*, annuali, posticipate, limitate, immediate, per la durata *n*, il valore attuale V della rendita finanziaria al saggio di sconto *i* è:

$$V = \frac{R}{i_0}\left[1-(1+i)^{-n}\right]$$

dove:

$\frac{R}{i_0}$ esprime il fattore di capitalizzazione;

$\left[1-(1+i)^{-n}\right]$ esprime il fattore tempo ovvero la durata della rendita.

La determinazione del saggio avviene con la seguente formula:

$$i = \frac{\sum_{h=1}^{n} i_h \cdot P_h}{\sum_{h=1}^{n} P_h}$$

$\sum_{h=1}^{n} i_h . P_h$ dove:

rappresenta la serie dei redditi di immobili simili;

$\sum_{h=1}^{n} P_h$ rappresenta la serie dei prezzi di immobili simili.

12.d) Rilevamento dei dati

Il sottoscritto sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, per il Comune di Mondragone ha rilevato i seguenti dati:

Anno 2024 – Semestre 1

Fascia/zona: *Centrale/CENTRO URBANO*

Codice Zona: B6*;*

Tipologia prevalente: *Abitazioni di tipo economico;*

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	***Stato conservativo***	***Valore di mercato*** *(€/mq)*		***Sup.*** *(L/N)*	***Valore locazione*** *(€/mq mese)*		***Sup.*** *(L/N)*
		Min	*Max*		*Min*	*Max*	
Abitazioni		790,00	1.150,00	L	3,00	4,30	L

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

civili	Normale	***Valore medio*** **970,00**		***Valore medio*** **3,65**	

Si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

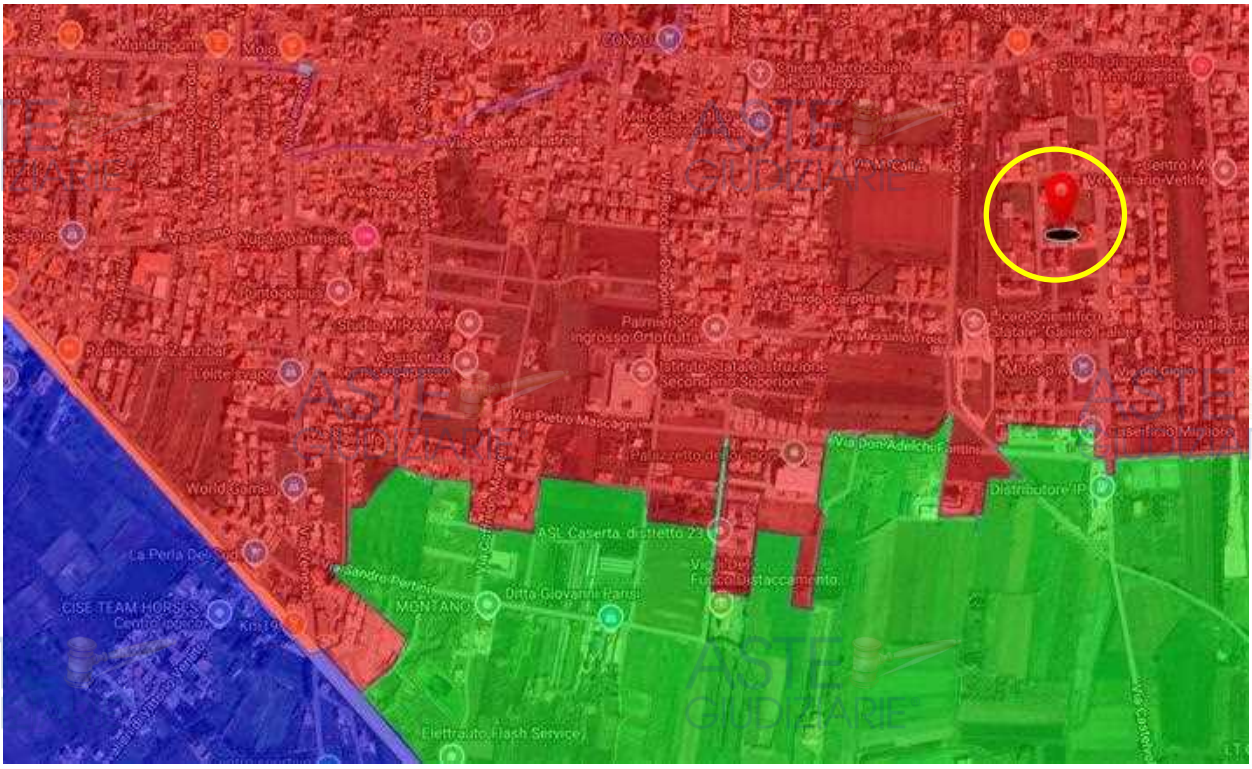


Immagine n. 11 *– Mappa GEOPOI – individuazione zona B6/subject*

12.e) Determinazione del giudizio di stima

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia:

- Formulazione del giudizio di stima attraverso il **procedimento sintetico comparativo** basato sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI;
- Verifica della correttezza della stima ottenuta con il procedimento sintetico comparativo con **procedimento analitico** basato sulla capitalizzazione dei redditi riferiti all'immobile oggetto di stima.

Ottenuti i valori attraverso i detti procedimenti e verificato che lo scostamento tra i due non superi una **percentuale di tolleranza massima del 5%**, si esprime il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti.

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

- **Procedimento sintetico comparativo**

Per la determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare si tiene conto del valore medio espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, pari a **€/mq 885,00**, si procederà inoltre con l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuta, quali:

-) Stato e Qualità *(buono/medio)* = 0.95;
-) Coefficiente di esposizione *(strada/cortile)* = 1.00;
-) Coefficiente di vetustà *(17 anni ca.)* = 0.93;
-) Dimensione *(tra 61mq e 120mq)* = 1.00;
-) Coefficiente di piano *(ultimo con ascens.)* = 1.00;

dai quali si ricava il coefficiente correttivo di stima da applicare (K).

Coefficiente correttivo di stima (K) = 0.95 x 1.00 x 0.93 x 1.00 x 1.00 = 0.8835

- **Valutazione delle superfici**

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie commerciale	K	**Valore**
Abitazione con autorimessa	**115.27mq**	**€ 111.811,90**	**0.8835**	**€ 98.785,81**
			Valore complessivo:	***€ 98.785,81***

- **Procedimento analitico**

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 3,65**, si stima il valore del reddito annuale lordo *(Rl)* per le unità di piano seminterrato e rialzato, calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

Rl *mensile* = €/mq mese 3,65 x mq 115.27 = **€ 420,73**

Rl *annuale* = € 420,73 x 12 = **€ 5.048,76**

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto *(Rn)* prodotto, pertanto:

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

- Manutenzione *(2-6%)* *2% (manutenzione ordinaria)*
- Servizi *(2-5%)* *2% (immobile privato)*
- Inesigibilità *(1-3%)* *1,5% (immobile sfitto per brevi periodi)*
- Assicurazioni *(0,5%)* *0,5% (quota media)*
- Ammortamento *(1-2,5%)* *1% (meno della media)*
- Amministrazione *(1-3%)* *0% (immobile privato)*
- Imposte *(11,25%)* *11,25% (quota media)*

TOTALE ***18,25%***

Si determina quindi il reddito netto come segue:

Rn *annuale* = € 5.048,76 - (€ 5.048,76 x 0.xxx5) = **€ 4.127,36**

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un *"Centro di limitata dimensione"* sono:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	Minimo (%)	*Massimo (%)*	*Medio (%)*
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 6%, procedendo quindi con la sua *"regolarizzazione"* attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinsche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	**% proposta**	**aggiunte**	**detrazioni**	**motivazione**
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0.00	-0.12	*Posizione semicentrale, servizi presenti*
Attrezzature collettive	± 0.28	0.00	-0.18	*Buona presenza di attrezzature collettive*
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0.00	-0.10	*Non suscettibile di particolari peggioramenti*
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	0.00	- 0.20	*Scarso inquinamento, area scoperta privata*
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0.00	- 0.60	*Ottima disponibilità parcheggio pubblico/privato*
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				

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

Panoramicità	± 0.36	0.00	-0.12	*panoramicità buona*
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.20	*Prospicienza su strada e ottima luminosità*
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	-0.06	*Terzo ed ultimo piano*
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	0.00	-0.05	*presenza di balconi e ampio terrazzo*
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	0.00	-0.08	*Qualità media*
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	0.00	-0.06	*Livello tecnologico ordinario*
Età dell'edificio	± 0.10	0.00	-0.02	*17 anni ca.*
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	*Recessione economica – difficoltà prestiti*
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	-0.04	*Possibilità di ristrutturazione*
TOTALE		**+0,06 %**	**-1,83%**	**-1,77 %**

Partendo quindi da un saggio pari al 6,00% con un'aggiunta complessiva di -1,77%, il **saggio di capitalizzazione** *(i)* per la stima analitica sarà pari al 4,23%.

$$V = \frac{Rn}{i} = \frac{€\ 4.127{,}36}{0.0423} = €\ 97.573{,}52$$

- **Verifica**

I valori ottenuti saranno quindi oggetto di verifica; il test di verifica si basa sulla divergenza percentuale assoluta in valore percentuale, pertanto:

1. VERIFICA
d% = (€ 98.785,81 – € 97.573,52) / € 98.785,81 = 0,012 = **1,2% ≤ 5%**

12.g) Determinazione del prezzo base d'asta

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, ottenuto mediando i valori ricavati con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi e con procedimento sintetico-comparativo:

V= (€ 98.785,81 + € 97.573,52) / 2 = **€ 98.179,66**

al valore medio ottenuto saranno quindi eseguiti gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

1) Adeguamenti e correzioni

Regolarizzazione urbanistica e catastale *Nessuna*	*€ 0,00*
Uso e manutenzione: *Nessuno*	*€ 0,00*

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

Stato di possesso: *Nessuna*	*€ 0,00*
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: *Nessuna*	*€ 0,00*
Spese condominiali insolute: *Nessuna*	*€ 0,00*
Spese redazione APE: *Attestato di prestazione energetica*	*€ 250,00*
TOTALE SPESE STIMATE	***€ 250,00***

2) Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare *(falling market)*;
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico *(physical deterioration)* derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- Dell'eventuale richiesta e rilascio di certificato di agibilità;

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**, pertanto:

Valore di mercato determinato	€ 98.179,66
Valore in caso di correzioni e adeguamenti:	€ 97.929,66
Valore complessivo	**€ 97.929,66**
Valore complessivo del lotto ridotto del 10%:	€ 88.136,69
VALORE DELLA QUOTA (1000/1000)	€ 88.136,69
VALORE DELLA QUOTA (in C.T.)	€ 88.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	***€ 88.000,00***

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

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una ***quota indivisa****, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il lotto oggetto di vendita è costituito da una quota pari a 1000/1000.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando ***certificato di residenza storico*** *rilasciato dal competente ufficio comunale.*
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE ***certificato di stato civile*** *dell'esecutato.*
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire ***certificato di matrimonio per estratto*** *presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì ***certificato della Camera di Commercio****.*

14.a) *CERTIFICATO DI STATO CIVILE*

Dal certificato di stato civile risulta quanto segue:

- Xxxxxx xxxxxx, nata a Xxxxxxx (xx) il xxxxxx, risulta di **stato libero**.

14.b) *RESIDENZA ANAGRAFICA*

Dal **certificato di residenza storico** rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di XXXXXXXXX emerge che:

- **- Xxxxxx xxxxxx**, nata a Xxxxxxx (xx) il xxxxxx, risulta residente in XXXXXXX (xx) alla via xxxxxxxxx, xxxxxx dal xxxxxxx.

Si allega l'estratta documentazione oltre certificati di stato di famiglia per ciascuno degli occupanti e titolari.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. RILIEVO FOTOGRAFICO *(n. 16 fotografie)*

2. GRAFICI *(n. 6)*

a. Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale; (n. 1)

b. Piante di rilievo (n. 1);

c. Schema delle aree (n. 1);

d. Difformità planimetriche catastali (n.1);

e. Difformità urbanistiche (n. 2);

3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

a. Estratto di mappa;

b. Elaborato planimetrico;

c. Schede planimetriche di u.i.u.;

d. Visure storiche per immobile catasto fabbricati;

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

e. Visure storiche catasto terreni;

4. ISPEZIONI IPOTECARIE

a. Elenco sintetico delle formalità;

b. Nota di iscrizione del 23.02.2007 reg. gen./part. 13791/5318; (ipoteca volontaria)

c. Domanda di annotazione del 20.06.2008 reg. gen./part. 28638/4115; (annotazione a iscrizione)

d. Nota di trascrizione del xxxx reg. gen./part. xxxxxx; (pignoramento)

PROVENIENZE

e. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxx/xxx; (compravendita)

f. Copia titolo trascritto il xxxxx reg. gen./part. xxx/xxx; (compravendita)

g. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxx; (compravendita)

h. Copia titolo trascritto il xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx; (compravendita)

i. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxxx; (compravendita)

j. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxxx; (compravendita)

5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

a. Richiesta presa visione ed estrazione copie del prot. n. 69270 del 22.10.2024;

b. Richiesta Permesso di Costruire prot. n. xxx del xxx;

c. Permesso di Costruire n. xxx/xx del xxx;

d. Elaborati allegati al P.d.C. n. xxx/xx del xxx;

e. Denuncia di Inizio Attività prot. n. xxx del xxx;

f. Elaborati allegati alla variante non essenziale al P.D.C. n. xxx/xx;

6. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE - STATO CIVILE

a. Certificato di residenza storico;

b. Certificato di stato libero;

7. FONTI PER LA STIMA

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, riporta il prezzo base d'asta del lotto di vendita così come determinato, secondo lo schema di cui al quesito n. 4 contenuto nel verbale d'incarico peritale:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento** con **autorimessa** ubicato in Mondragone alla via Eduardo Landi (già via Castel Volturno) n. snc, autorimessa al piano terra e abitazione al piano terzo int. n. 6; l'abitazione è composta da soggiorno con zona cottura, tre camere, Wc e disimpegno, confina con unità immobiliare sub. 12 a sud, con cortile comune sub. 42 a nord, con corpo scala sub. 42 ad ovest, con cortile comune sub. 42 ad est; l'autorimessa è composta da un unico spazio coperto ed aperto su un lato confina con unità immobiliare sub. 27 a sud, con cortile comune sub. 42 a nord, con corpo scala sub. 42 ad ovest, con unità immobiliare sub. 35 ad est, è riportato nel **C.F.** del **Comune di Mondragone** al **foglio 27**, **p.lla 5470**, **subb. 18 e 34**; il descritto

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

stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire xxx/xx del xxx, e Denuncia di Inizio Attività prot. n. xxx del xxx per variante finale non essenziale, cui è conforme lo stato dei luoghi, non si rileva certificato di agibilità/abitabilità.

PREZZO BASE euro 88.000,00.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto

arch. Luigi Del Vecchio

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