

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI

G.E. DOTT. Linda Catagna

PROC. N. 192/2021 R.G.E.

Amco-asset Management Company Spa
CONTRO

RELAZIONE DI STIMA



BENE UBICATO NEL COMUNE DI GRAZZANISE (CE)

LOCALITÀ VOLTA DEI PASTORI

CAIAZZO, 08/09/2022

Esperto Stimatore
Architetto Michele Vassallo



INDICE GENERALE

RELAZIONE DI STIMA	Pag.
1. Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	3
3. Risposte ai quesiti	3
4. Conclusioni	34

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Individuazione dei beni su mappa catastale
3. Individuazione dei beni su ortofoto
4. Restituzione grafica del rilievo metrico del fabbricato

5. **Visure catastali**

6. Titolo di provenienza

7. **Certificati Anagrafici**

8. Certificato Uso Civico

9. **Ispesioni ipotecarie**

10. Verbale di accesso

11. **Documentazione urbanistica**



1. Premessa

Il sottoscritto architetto Michele Vassallo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta con il n.1621 ed iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con il n.964, con studio professionale a Caiazzo (CE) alla via Valardo n.1, è nominato esperto stimatore per la valutazione dell'immobile pignorato in danno dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] come dal decreto di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore del 02/05/2022, G.E. dott.ssa Linda Catagna, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 192/2021 promosso da Amco-asset Management Company Spa.

Gli immobili sono così riportati nell'atto di pignoramento:
in Grazzanise, CT al foglio 26, p.lla 5017,5019; in Grazzanise CF, al foglio 26, p.lla 5015, sub 2, nonché su tutti gli edifici. le pertinenze e le adiacenze, i diritti, le concessioni, le incorporazioni anche se non indicati ed in particolare su quelli anche successivamente realizzati o installati sui detti cespiti.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver effettuato in via preliminare parte delle verifiche, indagini e visure presso i competenti uffici (Agenzia del Territorio di Caserta e uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta), previo accordo con il nominato custode giudiziario dott.ssa Annarita Vozza, in data 08/06/2022 ho effettuato il sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali. Sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dei beni ubicati a Grazzanise (CE), località Volta dei Pastori, riportati al NCEU al foglio 26, p.lla 5015, sub 2 e al NCT al foglio 26 p.lle 5017-5019.

Sono stati richiesti i certificati all'ufficio anagrafe dei comuni di Mugnano di Napoli (NA) e Giugliano della Campania e successivamente si avviavano tutte le altre indagini presso i competenti uffici (Agenzia del Territorio, Conservatoria, Regione Campania, CCIAA, archivio Notarile etc.).

3. Risposte ai quesiti

Si riporta, a seguire, il dettaglio del controllo preliminare e dei 14 quesiti:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

· se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

· se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

· se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato.***

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

*Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

*L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".*

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione - sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC - di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTUAL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTUAL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

*A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTUAL G.E." dovrà essere fatta **ESCLUSIVAMENTE** laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).*

L'istanza di vendita del Proc. R.G.E. n. 39/2020, depositata in cancelleria il 13/10/2021 da Amco-asset Management Company Spa, è presente nella documentazione depositata dal creditore procedente che risulta essere completa. La Certificazione Notarile sostitutiva, è stata depositata in data 11/11/2021, nel rispetto del termine di 60 giorni dal deposito dell'istanza; da essa emerge che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Dalla documentazione depositata emerge che:

- Le visure catastali storiche sono correttamente riferite agli immobili pignorati censiti;
- La trascrizione del pignoramento avvenuta in data 20/09/2021 è correttamente riferita agli immobili riportati sull'atto di pignoramento e sull'istanza di vendita.

Esaminata la documentazione depositata lo scrivente ha provveduto all'acquisizione sia del titolo di acquisto ultra ventennale, sia della certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni.

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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.***

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

Al riguardo:

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



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

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 sospende le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguito (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 sospende le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguito (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 proseguito, 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 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.

Diritti reali

I diritti reali pignorati corrispondono alla piena proprietà dei beni (1000/1000). Gli attuali proprietari sono [REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Ordinanza Divisionale emessa il 02/07/2018 dal tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Rep. 4392/2015, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Immobiliare di Caserta in data 24/09/2018 al n. reg. 31649 e n. reg. part. 24850.

Beni pignorati

I beni sono indicati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

1. Piena proprietà (1000/1000) della abitazione di tipo popolare sita in Grazzanise (CE) Località Volta dei Pastori, riportato nel NCEU al foglio 26, p.lla 5015, sub2;
2. Piena proprietà (1000/1000) del terreno sito in Grazzanise (CE) Località Volta dei Pastori, riportato nel NCT al foglio 26, p.lle 5017 e 5019.

Difformità formali

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione e con quelli attuali e non sono state riscontrate difformità di alcun genere o incongruenze nella documentazione presente nel fascicolo ed in sostanza i beni risultano identificati senza alcun dubbio.

Espropriazione per pubblica utilità

Il bene oggetto di pignoramento non risulta interessato da alcuna procedura di espropriazione per pubblica utilità.

Individuazione degli immobili

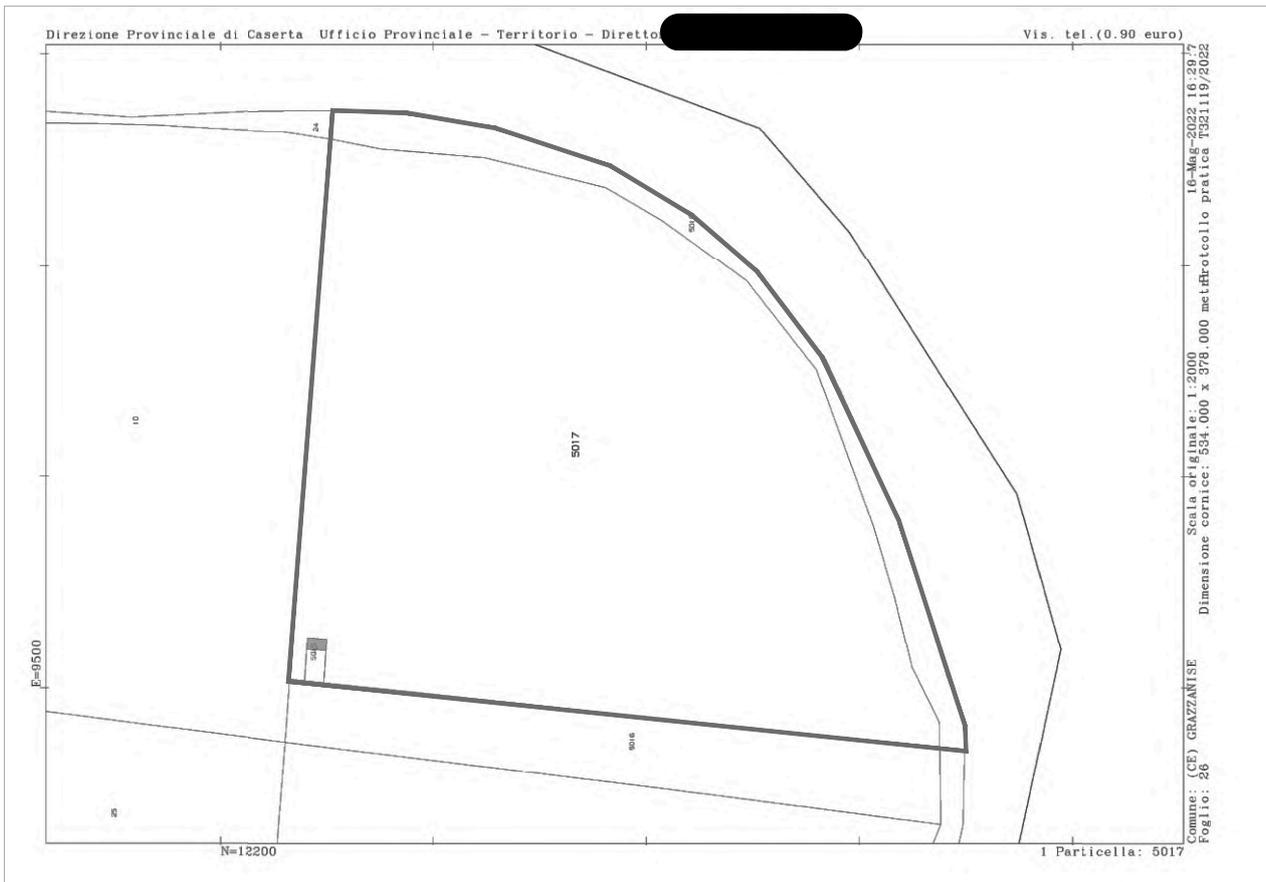
Dalla sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare reperita dal web e l'estratto di mappa catastale, si è riscontrata l'esatta corrispondenza delle sagome del terreno e del fabbricato pignorati.

Si propone la vendita del bene pignorato in un **unico lotto** poiché trattasi di un unico fabbricato rurale insistente su di lotto di terreno ad esso asservito.

Il **LOTTO UNICO** costituito dal fabbricato rurale e dal capannone pertinenziale, riportato al NCEU al foglio 26, p.lla 5015, sub 2, e dal terreno circostante, riportato al NCT al foglio 26, p.lla 5017 e 5019, confina:

a sud e ad est con l'ansa dell'alveo del fiume Volturno; a ovest con terreno riportato al NCT al foglio 26, p.lla 5016; a nord con terreno riportato al NCT al foglio 26, p.lla 10 e 24.





Individuazione del bene su mappa catastale



Individuazione del bene su ortofoto



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

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

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

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

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

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

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

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**.*

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il bene pignorato, proposto in un **LOTTO UNICO**, consiste in un fabbricato rurale, un capannone pertinenziale e un terreno circostante sito in Grazzanise (CE), in località Volta dei Pastori,

L'intera zona è caratterizzata da piccoli fabbricati rurali indipendenti insistenti su lotti di terreno adibiti ad attività agricola. Essa è facilmente raggiungibile in quanto collegata direttamente con la SP 1 asse viario principale che collega l'intera zona sia con lo svincolo autostradale di Capua che con la SS7 che percorre tutto il casertano.

Il centro più vicino è quello di Brezza a sua volta poco distante dal centro di Grazzanise dove si trovano tutti gli uffici comunali, le scuole ed i servizi; a 10 km si trova il centro di Capua.

Il capoluogo di Regione, Napoli, è a circa 65 km mentre Caserta, capoluogo di Provincia, dista circa 35 km.

Il **lotto di terreno**, censito al NCEU al fg 26, p.lle 5017-5019, si estende per circa 65.000 mq catastali ed è accessibile dalla strada di campagna sterrata direttamente collegata alla SP 1.

Il lotto ha una forma determinata a sud ed a est dall'ansa dell'alveo del fiume Volturno e a nord ed a ovest risulta definita geometricamente dai confini con le p.lle 5016 e 10; non risulta definito da recinzioni.

Per quanto riguarda la tipologia di coltura, il terreno è adibito per circa il 90% della sua superficie a "seminativo", e il restante 10% della superficie, una striscia di confine con il fiume, è destinata ad un utilizzo quale "pascolo arborato di classe U". L'approvvigionamento idrico è garantito dalla presenza del fiume Volturno che cinge il lotto. Nell'area sono stati rinvenuti pneumatici in stato di abbandono.







Il **fabbricato rurale** pignorato è posizionato nell'angolo Nord-Ovest del terreno pignorato (fg. 26, p.lla 5017), e l'accesso alla proprietà avviene da una piccola strada di campagna sterrata direttamente collegata con la SP 1. Il fabbricato, con pareti portanti in muratura di tufo e tetto piano in putrelle di ferro e tavelloni, si sviluppa su un unico livello, di superficie complessiva pari a circa mq 50, per un'altezza pari a m 3.10, ed è composto da un unico ambiente cucina pranzo con camino, esposto a nord ad ovest ed a est, e una piccola camera da letto, esposta a nord, dalla quale si accede al bagno, esposto a est; gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo e inferriate esterne in ferro mentre le due porte interne a soffietto sono in plastica. La pavimentazione è in grès così come i rivestimenti del bagno e della cucina. Lo stato generale del fabbricato e degli impianti è pessimo, inoltre, all'esterno, nei pressi della parete sud del fabbricato è stata rinvenuta una canna fumaria in Eternit da bonificare.

In adiacenza al fabbricato è presente una **tettoia** con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata aperta su tre lati di superficie complessiva pari a mq 131, per un'altezza massima pari a m 4.40 e minima di m 4.20.

Il fabbricato per essere reso agibile e abitabile necessita di cospicui lavori di ristrutturazione.







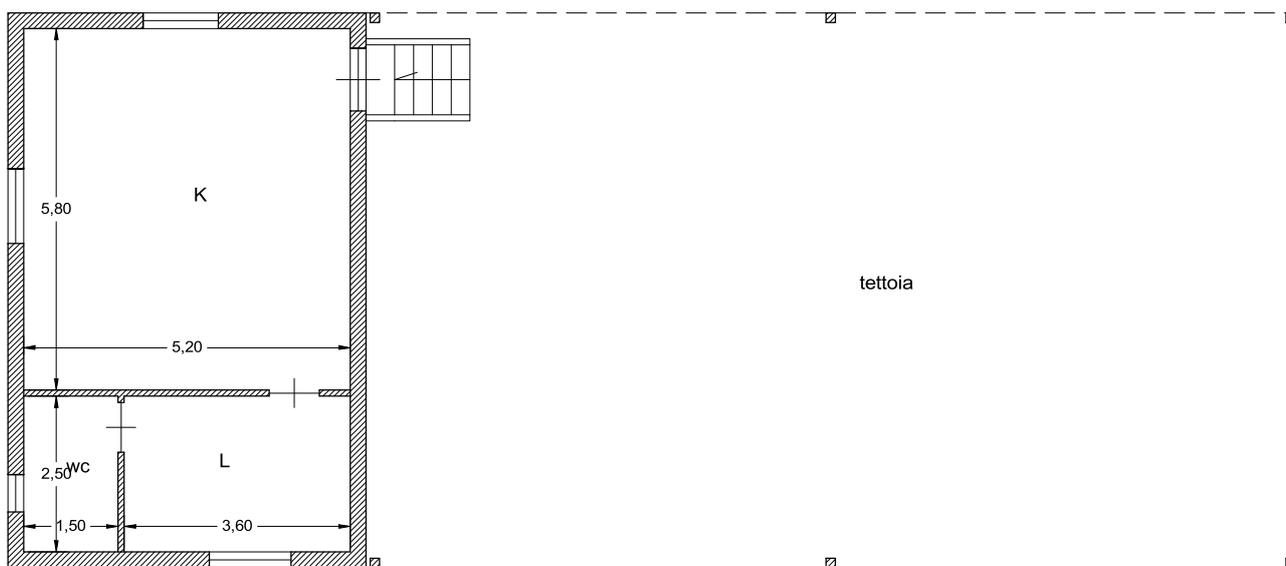




Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili

Fabbricato rurale + tettoia

fig. 26, p.lla 5015



Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, una descrizione delle *superfici nette*¹ dei beni analizzati, nello stato di fatto in cui si trovano al momento dell'accesso (cfr. anche grafici di rilievo), nonché delle *superfici commerciali*², residenziali e non residenziali³. Si precisa che ai fini della valutazione, saranno utilizzate le sole superfici commerciali, residenziali e non residenziali⁴, ciascuna delle quali computate applicando dei coefficienti correttivi per ridurle ad un unico parametro cumulabile, la cui specifica è riportata in dettaglio al paragrafo riguardante la valutazione.

VANO	SUPERFICI
PIANO TERRA - residenza	
Cucina/pranzo	mq 30,16
Bagno	mq 3,75
Camera	mq 9,00
Totale superficie coperta lorda fabbricato	mq 50,73
Tettoia	mq 131,00
Coefficiente utilizzato: 1 (abitazione)	mq 50,73
Coefficiente utilizzato: 0,30 (tettoia)	mq 39,30
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	mq 90,00

¹ Per superficie netta si intende l'ampiezza dei singoli vani di riferimento, quale area calpestabile ed esclusi i muri perimetrali e le tramezzature.

² La Superficie Reale o Commerciale di un'unità immobiliare viene misurata sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e a metà i muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale.

³ In particolare la superficie commerciale residenziale è relativa alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; la superficie commerciale non residenziale è relativa alla superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, e a quella dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili.

⁴ Si precisa che eventuali discrepanze delle superfici considerate, così come da rilievo effettuato, non incideranno sul più probabile valore di mercato, perché lo stesso si intende a corpo e non a misura.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando

- nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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



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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati catastalmente con i seguenti dati:

1. Fabbricato rurale allo stato di abbandono ubicato in Grazzanise (CE), località Volta dei Pastori, riportato al Catasto Fabbricati: Comune di Grazzanise, Foglio 26, particella 5015, sub 2, cat A4, Classe 4, Consistenza vani 2,5, rendita € 109,75.

2. Terreno Agricolo ubicato in Grazzanise (CE), località Volta dei Pastori, riportato in Catasto Terreni:

- al foglio 26, p.lla 5017, Seminativo, Classe 2, della superficie di 59.942 m², Rd € 835,85, Ra € 340,53;
- al foglio 26, p.lla 5019, Pascolo Arb., Classe U, della superficie di 5.051 m², Rd € 19,56, Ra € 3,13.

Per quanto riguarda il **fabbricato rurale** gli attuali dati identificativi catastali, come riportato nella visura attuale storica allegata, derivano dalla VARIAZIONE del 16/06/2014 Pratica n. CE0119486 in atti dal 16/06/2014 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10 (n. 29408.1/2014). Precedentemente l'immobile risultava identificato con sub 1 come da COSTITUZIONE del 15/12/2011 Pratica n. CE0652845 in atti dal 15/12/2011 COSTITUZIONE (n. 18018.1/2011).

Per il **terreno agricolo** foglio 26 p.lla 5017 gli attuali dati identificativi catastali derivano da una FRAZIONAMENTO del 12/06/2014 Pratica n. CE0118042 in atti dal 12/06/2014 presentato il 12/06/2014 (n. 118042.1/2014).

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

- Foglio 26 Particella 30
- Foglio 26 Particella 5019
- Foglio 26 Particella 40
- Foglio 26 Particella 5016
- Foglio 26 Particella 5020
- Foglio 26 Particella 5018

Precedentemente l'immobile risultava identificato da un FRAZIONAMENTO in atti dal 12/09/1990 (n. 385) al foglio 26, p.lla 30; sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 26 Particella 10.



All’Impianto meccanografico del 26/03/1985 il bene risultava identificato al Foglio 26 Particella 10.

Per il **terreno agricolo** foglio 26 p.lla 5019 gli attuali dati identificativi catastali derivano da una FRAZIONAMENTO del 12/06/2014 Pratica n. CE0118042 in atti dal 12/06/2014 presentato il 12/06/2014 (n. 118042.1/2014).

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

- Foglio 26 Particella 30
- Foglio 26 Particella 5019
- Foglio 26 Particella 40
- Foglio 26 Particella 5016
- Foglio 26 Particella 5020
- Foglio 26 Particella 5018

Precedentemente l’immobile risultava identificato da un FRAZIONAMENTO in atti dal 12/09/1990 (n. 385) al foglio 26, p.lla 40; sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 26 Particella 10.

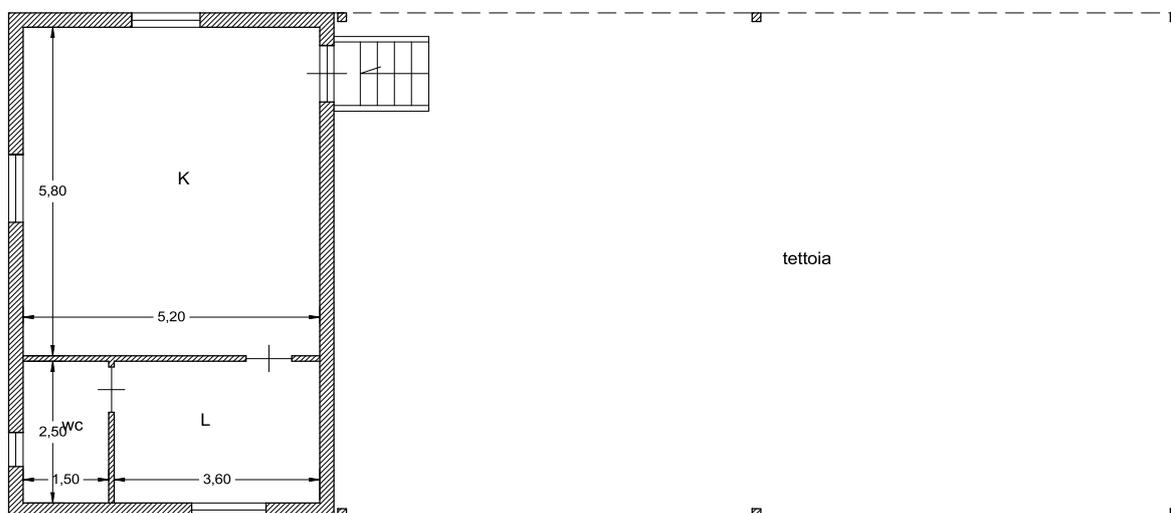
All’Impianto meccanografico del 26/03/1985 il bene risultava identificato al Foglio 26 Particella 24.

Per tutti gli immobili vi è rispondenza formale di tutti i dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel atto di acquisto con le risultanze catastali attuali. Come già citato sopra, non sono intervenute variazioni nei principali dati identificativi (foglio, particella e subalterno), né prima né dopo la trascrizione del pignoramento.

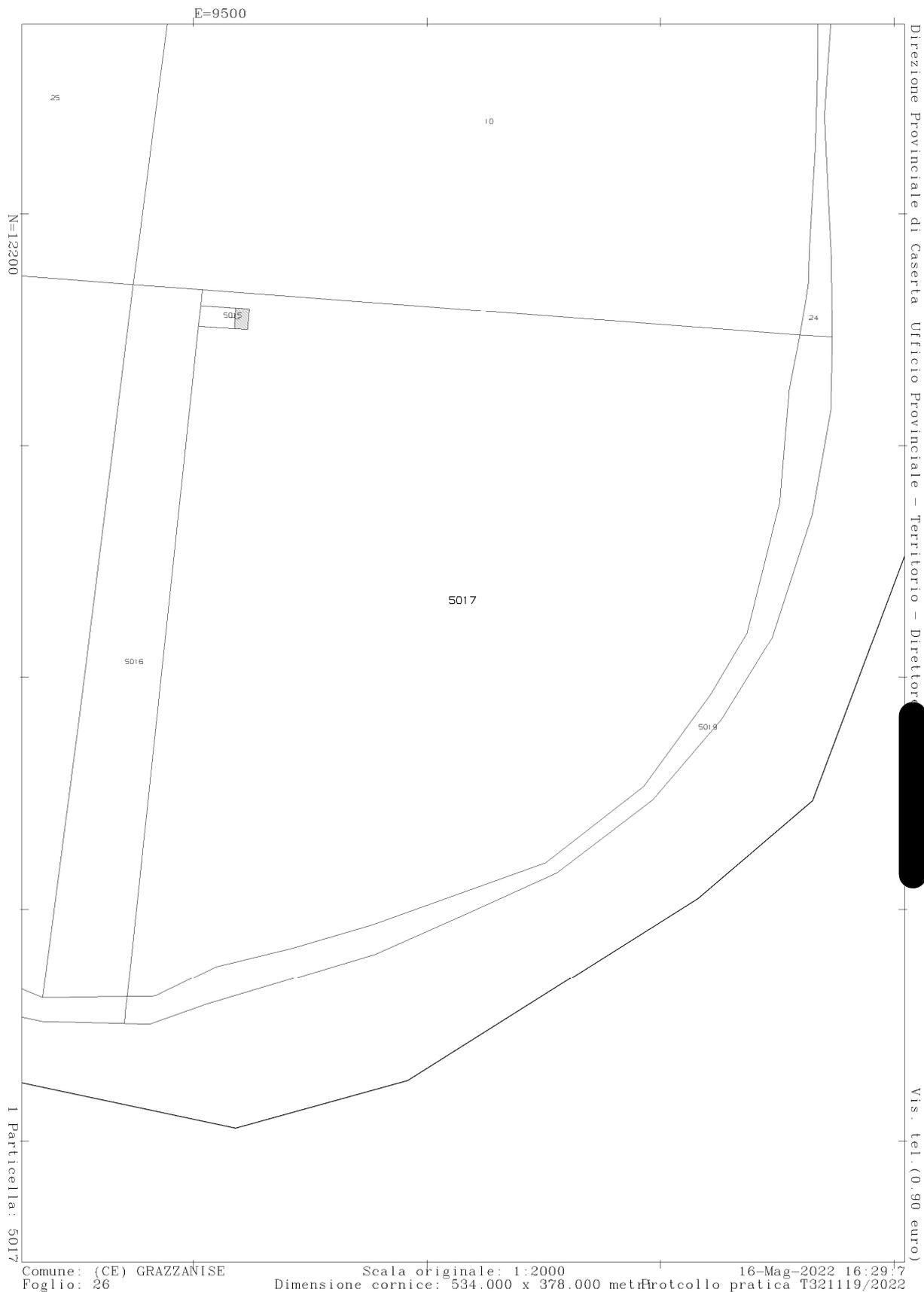
Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili

Fabbricato rurale + tettoia

fig. 26, p.lla 5015



Estratto di mappa

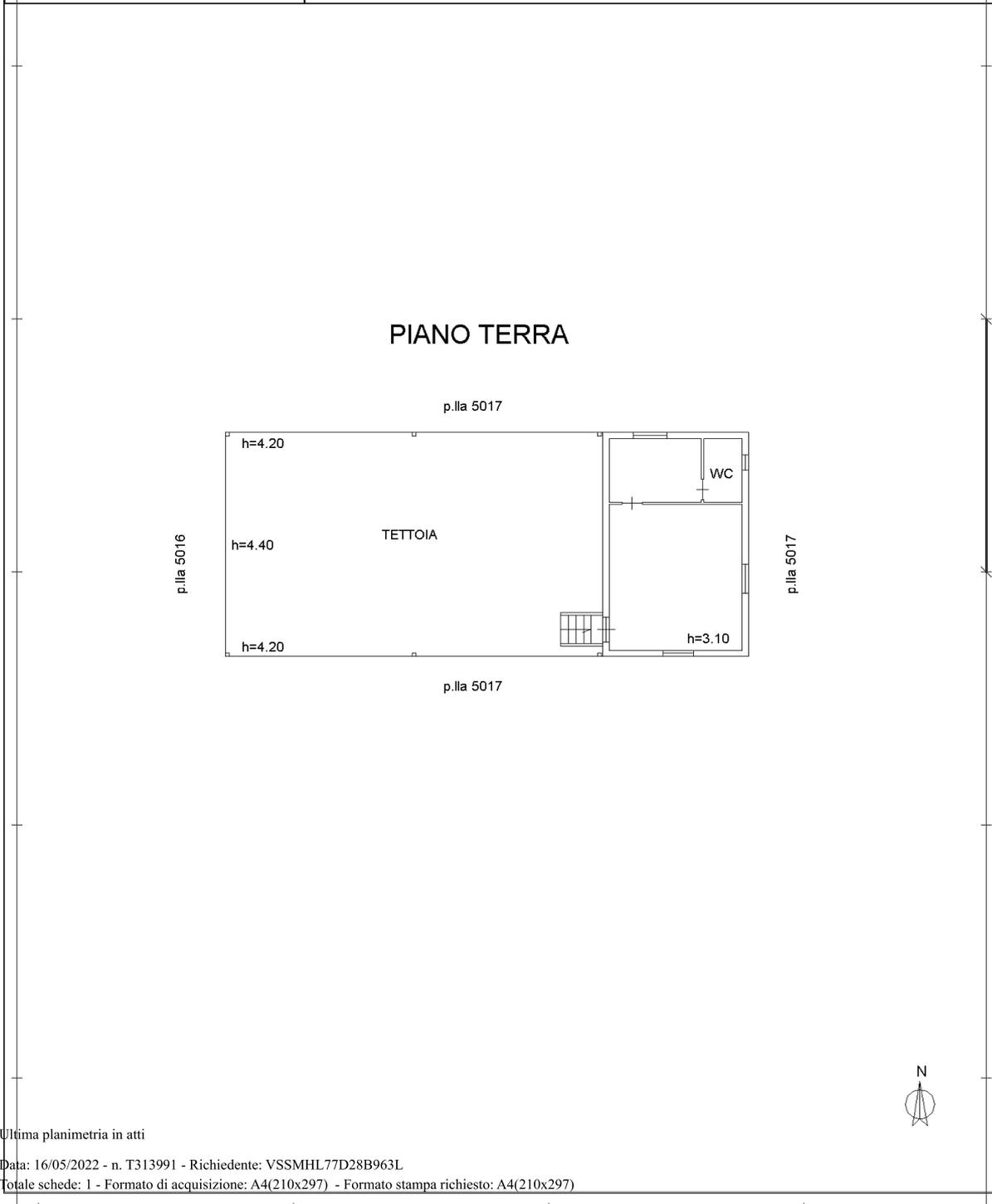


Elaborato planimetrico catastale

Data: 16/05/2022 - n. T313991 - Richiedente: VSSMHL77D28B963L

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Dichiarazione protocollo n. CE0119486 del 16/06/2014	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Grazzanise	
	Localita' Volta Dei Pastori	civ.
	Identificativi Catastali:	[REDACTED]
	Sezione:	
	Foglio: 26	Iscritto all'albo: Architetti
	Particella: 5015	
	Subalterno: 2	Prov. Caserta N. 1611

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 16/05/2022 - n. T313991 - Richiedente: VSSMHL77D28B963L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2022 - Comune di GRAZZANISE(E158) - < Foglio 26 - Particella 5015 - Subalterno 2 >
LOCALITA' VOLTA DEI PASTORI Piano T



Sia per il fabbricato che per i terreni non sono state riscontrate difformità catastali.**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un terreno a destinazione agricola con annesso un fabbricato rurale allo stato di rudere, ubicati in Grazzanise, località Volta dei Pastori. Il terreno pianeggiante, si estende per una superficie circa 65.000 mq catastali, coltivato in parte a frutteto, è di forma regolare. Il fabbricato rurale, allo stato di rudere, con compagne in muratura di tufo, risulta costituito da un unico livello fuori terra e si compone di due locali con wc per una superficie lorda di circa 50 mq. In adiacenza al fabbricato c'è una tettoia di circa 131 mq con struttura in ferro, fatiscente.

I beni sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

- Terreno Agricolo – catasto terreni, comune di Grazzanise, Foglio 26, p.lle 5017, seminativo di classe 2 di 59.942 m² e 5019, Pascolo arborato di classe U di superficie 5.051 m².
- Fabbricato Rurale - catasto fabbricati, comune di Grazzanise, Foglio 26, p.lla 5015, sub 2, piano T.

Il tutto confina, a sud e ad est con l'ansa dell'alveo del fiume Volturno; a ovest con terreno ripotato al NCT al foglio 26, p.lla 5016; e a nord con terreno ripotato al NCT al foglio 26, p.lla 10 e 24.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Non è stato rinvenuto nessun provvedimento autorizzativo urbanistico. A parere dell'esperto stimatore vanno demoliti sia il fabbricato rurale che la tettoia.

Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Il fabbricato ed il terreno ricadono in zona "Area di Tutela Ambientale - Parco agricolo-fluviale del Volturno".

PREZZO BASE = Euro 200.000,00



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; 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.



Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

- **Ordinanza Divisionale** emessa il 02/07/2018 dal tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Rep. 4392/2015, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Immobiliare di Caserta in data 24/09/2018 al n. reg. 31649 e n. reg. part. 24850. [REDACTED]

- **Atto di compravendita** del 12/12/1985 rep. n. 27554, del notaio Vincenzo Barletta trascritto il 18/12/1985 ai nn. 21849/19017 con il quale i sig.ri [REDACTED]

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

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:



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

· deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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.

In fine, 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 urbanistiche, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise, ove non si rilevano titoli edilizi per quanto concerne il fabbricato rurale in oggetto; si è provveduto invece a richiedere il certificato di destinazione urbanistica (CDU) per i terreni identificati in catasto al foglio 26, p.la 5015, 5017 e 5019.

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Grazzanise e da un confronto diretto con i tecnici comunali è risultato, visto il PRG approvato, il PUC adottato il 05/08/2021, i vincoli ambientali e considerando la nuova "Area di Tutela Ambientale - Parco agricolo-fluviale del Volturno", che il fabbricato rurale è da ritenersi abusivo e non rispondente alle nuove indicazioni dei piani di tutela ambientale, ed è quindi necessaria la demolizione.

I costi da sostenere, tutto compreso, per la demolizione dello stesso sono quantificati in 5.000,00€

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.



QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data del sopralluogo, il 08/06/2022, tutti gli immobili risultavano liberi da terzi.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);



3) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 10-06-2022 sugli immobili pignorati:

- a) Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano altre trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- c) Non risulta provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) Non risultano esistenti vincoli storico-artistici;
- e) Non risulta costituito alcun condominio
- f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.
- g) Non risultano essere stati eseguiti sull'immobile provvedimenti di sequestro penale

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Domande Giudiziali (con la precisazione se la relativa controversia sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: **nulla**

2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nulla**

3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nulla**

4. Altri pesi o limitazioni d'uso (per es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale, con la specificazione se risultino trascritti o meno: **nulla**

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

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

1) Iscrizione ipotecaria:

1. ISCRIZIONE del 07/03/2013 - Registro Particolare 640 Registro Generale 8006 Pubblico ufficiale CRISCUOLO ALBERTO Repertorio 55425/20420 del 05/03/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (**presente procedura**)

2) Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

1. **TRASCRIZIONE** del 24/09/2018 - Registro Particolare 24850 Registro Generale 31649 Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio 4392/2015 del 02/07/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE.



2. **TRASCRIZIONE** del 20/09/2021 - Registro Particolare 26325 Registro Generale 35982 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI S. MARIA C.V. Repertorio 6812 del 16/08/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**presente procedura**)

3) **Difformità urbanistiche riscontrate e costi per la regolarizzazione:**

I costi da sostenere risultano:

- Opere di demolizione (fabbricato rurale e tettoia) € 5.000,00

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) **Difformità Catastali**

Non sono intervenute variazioni nei dati catastali identificativi e neppure risultano, al momento della redazione della presente, richieste di variazioni da parte della ditta debitrice o di terzi o disposte di ufficio.

Non sono state riscontrate delle difformità fra lo stato dei luoghi e la pianta catastale.

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.

I Beni non ricadono in zona demaniale né appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

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



Dalle verifiche effettuate presso gli uffici della Regione Campania, l'ufficio Usi Civici Unità Operativa Dirigenziale Foreste, è emerso che nel comune di Grazzanise al foglio 26, sul quale sono individuati i beni pignorati, **non vi sono fondi gravati da censo, livello o uso civico**, così come riportato nella certificazione rilasciata e allegata.

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.

L'immobile non risulta parte di nessun condominio. Non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

segue:

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

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

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



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

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

Per poter determinare il valore di mercato è fondamentale la scelta preliminare del criterio e del metodo di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo della valutazione e non meno dalle caratteristiche del bene da stimare. Detto ciò lo scrivente, prima di procedere con la stima dei beni in oggetto, ha preso in esame, come indicato nel quesito, i criteri e le metodologie di stima dettati dall'International Valuation Standard (IVS) e dall'European Valuation Standard (EVS), recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Il valore di mercato secondo la definizione dell'IVSC, "corrisponde alla somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato."

Nel mercato immobiliare dei terreni agricoli e dei fabbricati ad essi annessi, per la determinazione del valore di mercato, si tiene conto di alcuni fattori quali la vicinanza degli immobili agli assi viari principali e ai centri urbani dei comuni limitrofi, nonché la presenza di servizi primari quali l'energia elettrica e la fornitura di acqua.

L'intera zona è caratterizzata da piccoli fabbricati rurali indipendenti insistenti su lotti di terreno adibiti ad attività agricola. Essa è facilmente raggiungibile in quanto collegata direttamente con la SP 1 asse viario principale che collega l'intera zona sia con lo svincolo autostradale di Capua che con la SS7 che percorre tutto il casertano.

Il centro più vicino è quello di Brezza a sua volta poco distante dal centro di Grazzanise dove si trovano tutti gli uffici comunali, le scuole ed i servizi; a 10 km si trova il centro di Capua.

Il capoluogo di Regione, Napoli, è a circa 65 km mentre Caserta, capoluogo di Provincia, dista circa 35 km.



Valutazione del Terreno agricolo

- Scelta del Criterio di Stima

Nel caso in esame considerato che la valutazione dell'immobile è finalizzata ad una eventuale vendita all'asta, si è ritenuto idoneo adoperare il metodo di confronto (Market Approach), basato cioè sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, compravenduti nella stessa zona, e di cui sono noti i prezzi o i valori, nel periodo temporale prossimo a quelli di riferimento della stima, e i parametri tecnici (metri quadri, superficie commerciale, ecc.), grazie ai quali è possibile stabilire in valore unitario medio in Euro/mq. Al valore unitario di riferimento ottenuto, verranno applicati degli opportuni coefficienti di differenziazione a seconda delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

- Stima del terreno

Ai fini della stima del terreno, esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile, per l'individuazione del valore di mercato medio lo scrivente, oltre a svolgere le opportune indagini presso le Agenzie Immobiliari locali, ha ritenuto opportuno prendere come riferimento i Valori Fondiari Medi pubblicati dalla Bollettino Ufficiale Della Regione Campania aggiornati all'anno 2022 (Decreto n. 139 del 07.03.2022), nonché ad effettuare un confronto degli annunci sui siti internet dedicati.

I Valori Fondiari Medi sono indicati nella tabella della Provincia di Caserta riguardante la zona n. 7, relativa al comune di Grazzanise, per cui considerando la natura attuale delle colture del terreno oggetto di stima, si prenderà in esame il valore medio riferito ai due tipi di coltura presenti:

“Seminativo Arborato Irriguo” e “Seminativo Irriguo”.

Fonte dei Dati	Tipologia	Valori di mercato	Valore Unit. Medio al mq
Mediatori Locali	Terreni agricoli	40.000 € - 10.526 mq	3,80 €/mq
BURC Regione Campania Valori Fondiari Medi 2022	Seminativo Arborato Irriguo e Seminativo Irriguo	38.977 €/Ha 45.715 €/Ha	4,23 €/mq
BURC Regione Campania Valori Fondiari Medi 2022	Pascolo	10.293 €/Ha	1.03 €/mq
https://www.subito.it/ annuncio privato	Terreno agricolo	10.550 € - 2.573,00 mq	3,70 €/mq
Aste Giudiziarie	Terreno agricolo irriguo	41.756,00 € - 11.535 mq	3,62 €/mq
Aste Giudiziarie	Terreno agricolo irriguo	21.647,00 € - 5980 mq	3,62 €/mq
Valore unitario medio SEMINATIVO= $(3,80+4,23+3,70+3,62):4 = 3,83 \text{ €/mq}$ Valore unitario PASCOLO= 1,03 €/mq			



Dal confronto dei dati della tabella è stato desunto il più probabile Valore Unitario Medio, che per un terreno agricolo di coltura seminativo, buono, localizzato nella zona dell'immobile pignorato, risulta essere di 3,83 €/mq; per terreno agricolo a pascolo 1,03 €/mq.

Effettuata questa prima analisi dei dati di mercato e considerate le caratteristiche del bene si ritiene di assumere per la stima il valore unitario di 3,80 €/mq per il terreno agricolo seminativo (90%) e 1,00 €/mq per il terreno agricolo a pascolo.

Avendo determinato il Valore Unitario Medio e conoscendo la Superficie Commerciale, il Valore stimato dell'immobile (V) può essere calcolato come di seguito:

$$V \text{ terreno seminativo} = 3,80 \text{ €/mq} \times 58.500 \text{ mq} = 222.300,00 \text{ €}$$

$$V \text{ terreno pascolo} = 1,00 \text{ €/mq} \times 6.500 \text{ mq} = 6.500,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore del terreno} = 222.300,00 + 6.500,00 = 228.800,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore finale} = \text{Valore del terreno} - \text{spese di bonifica} = 228.800,00 - 2.000,00 = \mathbf{226.800,00 \text{ €}}$$

Valutazione del fabbricato rurale

Si premette che allo stato attuale il fabbricato versa in condizioni di fatiscenza e di inagibilità, per cui la stima del valore commerciale partirebbe dal presupposto che il bene in questione necessita di una ristrutturazione completa previa verifica della sua stabilità strutturale.

In ogni caso, come sopra riportato in risposta al quesito n.6, in seguito ad un confronto con i tecnici comunali il fabbricato rurale è da ritenersi abusivo e non rispondente alle nuove indicazioni dei piani di tutela ambientale, ed è quindi necessaria la demolizione.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I costi da sostenere risultano:

- Opere di demolizione (fabbricato + tettoia) € 5.000,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO DIVENDITA =

$$V - \text{adeguamenti e correzioni} = \mathbf{€ 226.800,00 - 5.000,00 = 221.800,00 \text{ €}}$$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO DIVENDITA

In definitiva, non essendoci ulteriori spese da portare in detrazione, si ottiene il valore del bene corrispondente all'immobile libero da ogni peso e/o vincolo. Tuttavia, considerando il periodo di forte crisi economica ancora in



corso, il netto calo di vendite che il mercato immobiliare ha subito, come evidenziato anche dagli intermediari della zona contattati, che i beni compravenduti attraverso le procedure di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare (si pensi ad esempio a danni rilevati successivamente alla vendita, eventuali costi non previsti da sostenere successivamente al trasferimento, altri onorari per professionisti, mancata immediata disponibilità dell'immobile, deperimento dell'immobile che può intervenire la stima e la aggiudicazione, eventuali oneri comunali per sanatorie e regolarizzazioni non comunicate dall'Ente allo scrivente esperto stimatore in sede di stima, etc.) e quindi la maggiore difficoltà per l'eventuale aggiudicatario, si **propone di decurtare dall'importo stimato una percentuale pari al 10 %**, corrispondente ad Euro 22.180,00

Pertanto effettuando questa ulteriore riduzione ed arrotondando, ritengo che **il più probabile valore di mercato come base di vendita, per l'immobile del lotto di vendita è:**

V = Euro 200.000,00

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

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

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

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

Trattasi della quota di 1/1 dell'intera proprietà. I cespiti appartengono ai debitori in quota esclusiva (piena proprietà).

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

La debitrice esecutata sig.ra [REDACTED]

La debitrice esecutata sig.ra [REDACTED]



[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



4. Conclusioni

Dall'esame dell'intero fascicolo e dai controlli effettuati dallo scrivente, non sono emerse cause oppure ostacoli sostanziali ai fini della vendita all'asta. Si riporta di seguito un quadro sinottico del lotto di vendita.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un terreno a destinazione agricola con annesso un fabbricato rurale allo stato di rudere, ubicati in Grazzanise, località Volta dei Pastori. Il terreno pianeggiante, si estende per una superficie circa 65.000 mq catastali, coltivato in parte a frutteto, è di forma regolare. Il fabbricato rurale, allo stato di rudere, con compagne in muratura di tufo, risulta costituito da un unico livello fuori terra e si compone di due locali con wc per una superficie lorda di circa 50 mq. In adiacenza al fabbricato c'è una tettoia di circa 131 mq con struttura in ferro, fatiscente.

I beni sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

- Terreno Agricolo – catasto terreni, comune di Grazzanise, Foglio 26, p.lle 5017, seminativo di classe 2 di 59.942 m² e 5019, Pascolo arborato di classe U di superficie 5.051 m².
- Fabbricato Rurale - catasto fabbricati, comune di Grazzanise, Foglio 26, p.la 5015, sub 2, piano T.

Il tutto confina, a sud e ad est con l'ansa dell'alveo del fiume Volturno; a ovest con terreno ripotato al NCT al foglio 26, p.la 5016; e a nord con terreno ripotato al NCT al foglio 26, p.la 10 e 24.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Non è stato rinvenuto nessun provvedimento autorizzativo urbanistico. A parere dell'esperto stimatore vanno demoliti sia il fabbricato rurale che la tettoia.

Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Il fabbricato ed il terreno ricadono in zona "Area di Tutela Ambientale - Parco agricolo-fluviale del Volturno".

PREZZO BASE = Euro 200.000,00

Il sottoscritto, arch. Michele Vassallo, ritenendo di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione in espletamento dell'incarico ricevuto.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caiazzo 08/09/2022

L'esperto
Arch. Michele Vassallo

