

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. MARIA ROSARIA PUPO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

NEL

PROCEDIMENTO N. 2/2016

PROMOSSO DA

[REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED].

CONTRO

XXXX XXXXXXXXX - NATO A CASSINO IL xxxxxxxxxx, RESIDENTE [REDACTED]  
[REDACTED]

**LOTTO UNICO:**

**PIENA PROPRIETA' DI UNA VILLETTA IN CORSO DI COSTRUZIONE CON  
STRISCIA DI TERRENO ADIACENTE, IN CATASTO DEL COMUNE DI  
ROCCAMONFINA AL FG 20, P.LLE 5293 (VILLETTA) E 5273 (TERRENO)**

Santa Maria C.V., li 12/07/2016

L'Esperto

Dott. agron. Francesco Langellotti

---

## **TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.**

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al N. 2/2016 del Ruolo Generale delle  
Esecuzioni.

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Rosaria PUPO – Ufficio Espropriazioni Immobiliari del  
Tribunale Civile di Santa Maria C.V.

#### **1. Premessa**

Con Decreto di conferimento incarico del 13/04/2016 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Dottor Agronomo Francesco Langellotti, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Caserta con il n° 72, Esperto Stimatore nella procedura n. 2/2016, promossa da [REDACTED] **contro XXXX XXXXXXXX (nato a Cassino il xxxxxxxxxx, C.F. [REDACTED])**, invitandolo all'accettazione dell'incarico e al relativo giuramento per via telematica nel termine di giorni sette dalla data del deposito del decreto di nomina.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i quesiti di cui al relativo verbale.

Con il suddetto decreto la S.V. Ill.ma fissava la data di udienza per la comparizione delle parti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita il giorno 06/10/2016, indicando quale termine ultimo per il deposito della consulenza il quarantacinquesimo giorno antecedente tale data.

I beni oggetto del pignoramento, indicati nel relativo atto, sono: piena proprietà del terreno con annesso fabbricato in corso di costruzione sito in agro di Roccamonfina (CE) Strada Comunale S. Pietro-Cese, riportato in catasto al foglio 20, particella 5293 e particella 483.

In seguito ad invito del Custode Giudiziario, Dott. Avv. Bobbio Alfredo, in data 01/05/2016 lo scrivente si è recato, congiuntamente a quest'ultimo in Roccamonfina, dove in presenza del debitore ha individuato gli immobili pignorati, verificandone la esatta ubicazione anche con l'ausilio della foto satellitare alla quale è stata accostata la mappa catastale.

Durante il sopralluogo sono stati poi effettuati i rilievi metrici necessari per verificare la rispondenza del manufatto edilizio alle autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune di

Roccamonfina nonché rilievi fotografici da inserire nel corpo della relazione al fine di rendere più chiara la descrizione dei beni, il tutto come risulta dal verbale redatto congiuntamente con il custode.

Successivamente sono stati effettuati altri accessi sui beni pignorati e poi espletate le opportune indagini presso i competenti uffici pubblici, quali Agenzia del Territorio, Comune di Roccamonfina, Conservatoria RR.II., etc..

Sulla base degli elementi acquisiti sia sugli immobili pignorati, sia presso i pubblici uffici, lo scrivente ha redatto la perizia che segue rispondendo singolarmente a tutti i quesiti indicati nel verbale di giuramento:

**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 ATTI AL G E**", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL 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 ATTI AL 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.)

Il CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., constatando la presenza nel fascicolo della **istanza di vendita** (depositata in data 20/01/2016) e della **certificazione notarile sostitutiva** (depositata in data 15/03/2016,

nel rispetto dei termini di 120 giorni decorrenti dal deposito dell'istanza di vendita).

La relazione notarile depositata riporta i riferimenti a tutte le iscrizioni e trascrizioni riferite agli immobili oggetto del pignoramento estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento stesso, risalendo all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio stesso, nonché i dati catastali degli immobili e le formalità pregiudizievoli.

Nel fascicolo è presente, altresì, la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Nel fascicolo non sono stati allegati:

- l'estratto per riassunto di matrimonio dell'esecutato, con annotazione a margine;
- il certificato di Stato civile.
- il certificato di Residenza Storico dell'esecutato.

Tali atti sono stati acquisiti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione.

Il controllo della documentazione è stato eseguito attraverso la compilazione del modulo per la verifica documentale e depositato telematicamente presso la cancelleria.

Dal controllo della documentazione relativa alle due particelle non si sono rilevate carenze documentali.

#### **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 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 "differmità 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 differmità riscontrata:

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C F; vani non indicati nella planimetria; diversa

distribuzione di fatto dei vani, ecc), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **I diritti reali vantati dall'esecutato sugli immobili oggetto di pignoramento.**

A seguito delle approfondite indagini eseguite sui titoli di provenienza, i diritti reali vantati dal Sig. Xxxx xxxxxxxx sui due immobili staggiti risultano i seguenti:

- **piena proprietà della villetta in corso di costruzione in catasto del Comune di Roccamonfina al foglio 20, p.la 5293;**
- **piena proprietà dell'appezzamento di terreno in catasto del Comune di Roccamonfina al foglio 20, p.la 5273 (già 483);**

**I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato.**

### **I beni oggetto del pignoramento.**

**1 – piena proprietà del terreno sito in Roccamonfina (CE), alla Strada Comunale S.Pietro-Cese, riportato in catasto al foglio 20, particella 5293, con annesso fabbricato in corso di costruzione, in ditta a Xxxx xxxxxxxx nato a Cassino il xxxxxxxxxx;**

**2 - piena proprietà del terreno sito in Roccamonfina (CE), alla Strada Comunale S.Pietro-Cese, riportato in catasto al foglio 20, particella 483 (attuale 5273) di are 01.40, in ditta a Xxxx xxxxxxxx nato a Cassino il xxxxxxxxxx;**

### **I beni oggetto della presente stima.**

La presente stima riguarderà i diritti pari ad 1/1 sui beni di cui innanzi, e cioè:

**1 – piena proprietà del terreno sito in Roccamonfina (CE), alla Strada Comunale S.Pietro-Cese, riportato in catasto al foglio 20, particella 5293, con annesso fabbricato in corso di costruzione, in ditta a XXXX xxxxxxxx nato a Cassino il xxxxxxxxxx;**

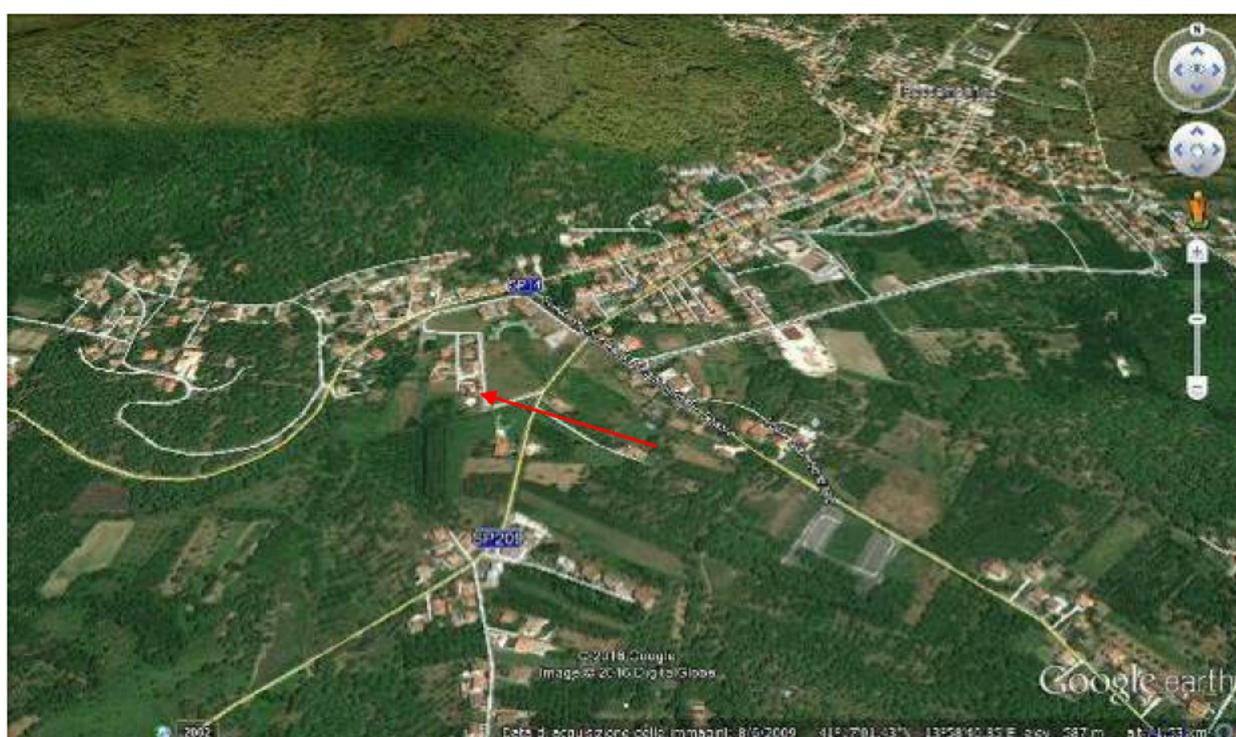
**2 - piena proprietà del terreno sito in Roccamonfina (CE), alla Strada Comunale S.Pietro-Cese, riportato in catasto al foglio 20, particella 5273 di are 01.40, in ditta a XXXX xxxxxxxx nato a Cassino il xxxxxxxxxx. Ciò in conseguenza della variazione nell'indicazione del mappale della particelle 483 che ha acquisito il n 5273.**

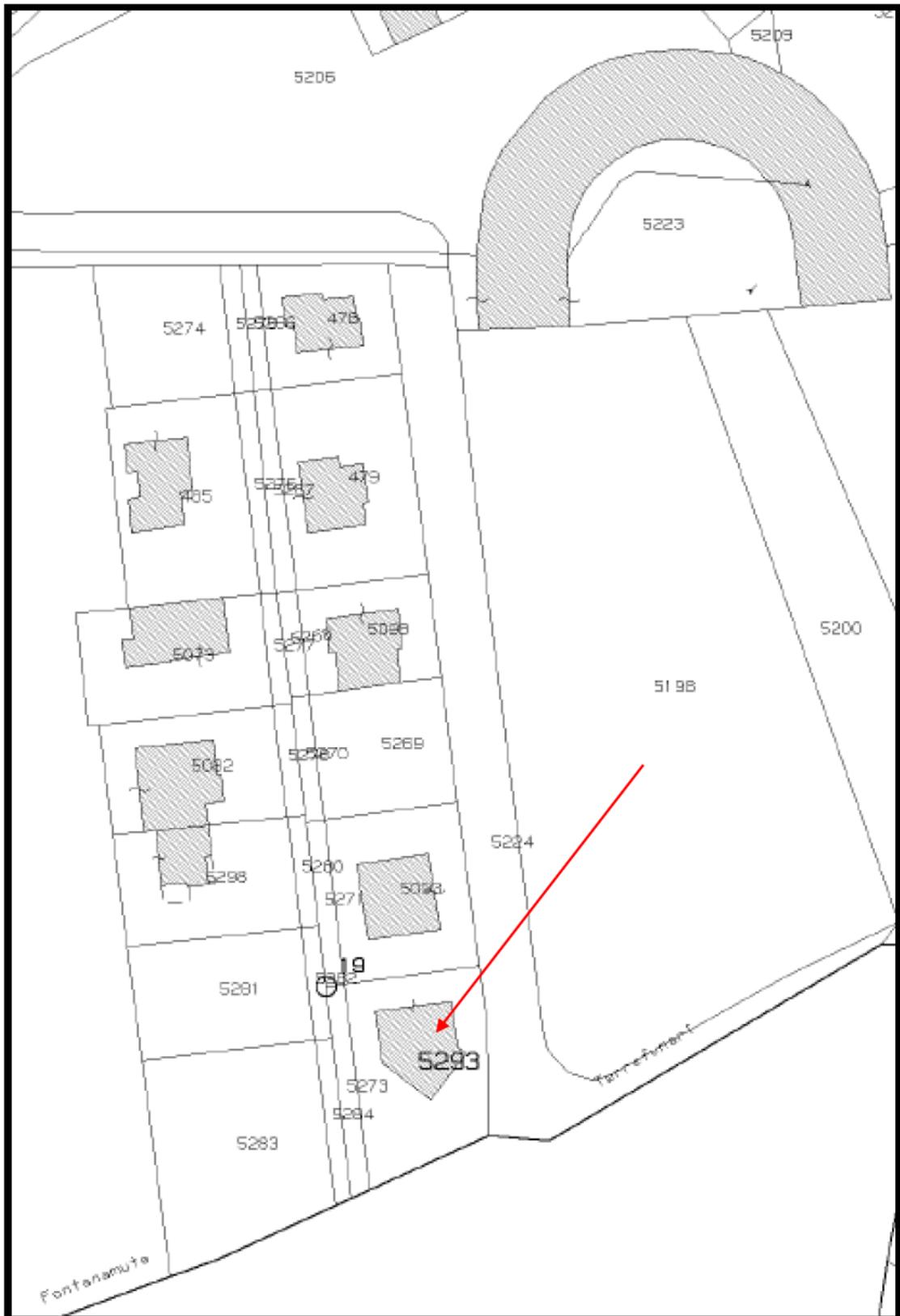
### **Formazione di uno o più lotti.**

Tenuto conto della natura, estensione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, nonché del rapporto complementarietà tra le due particelle pignorate, si ritiene opportuno formare un **Lotto Unico**, comprensivo dei due immobili summenzionati e relative pertinenze.

### **Indicazione dei Confini**

Le due particelle 5293 e 5273 costituiscono un unico corpo confinante a nord con le particelle 5093 e 5271, ad est con la particella 5224 (strada Comunale), ad ovest con le particelle 5284 e 5282.





**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**  
L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo

accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

## **Gli immobili componenti il lotto unico**

Come già detto sopra, gli immobili che costituiscono il lotto unico risultano:

1 – piena proprietà del terreno sito in Roccamonfina (CE), alla Strada Comunale S. Pietro-Cese, riportato in catasto al foglio 20, particella 5293, superficie Ha 00.08.08, con sovrastante *Fabbricato in Corso di Costruzione*, in ditta a Xxxx xxxxxxxx nato a Cassino il xxxxxxxxxx;

2 - piena proprietà del terreno sito in Roccamonfina (CE), alla Strada Comunale S. Pietro-Cese, riportato in catasto al foglio 20, particella 5273, Seminativo 1, superficie Ha 00.01.40, R.D. € 0,83 – R.A. € 0,43 in ditta a Xxxx xxxxxxxx nato a Cassino il xxxxxxxxxx.

## **Accessi.**

L'accesso avviene sia dalla strada asfaltata privata ad est, sia dalla strada privata in terreno naturale ad ovest.

In relazione alle servitù di passaggio, nell'atto di provenienza in capo ai danti causa dell'esecutato (atto Girfatti del 20/07/1976) risulta quanto segue: *“art. 4) Si precisa che nel sopra descritto fondo rustico “Beneficio di Sotto” è stato tracciato uno stradone a fondo naturale della larghezza costante di metri sette (ml. 7,00) che attraversa longitudinalmente da nord a sud il fondo stesso collegando le due strade comunali; per la*

*formazione di tale stradone ciascun compratore o gruppi di compratori ha conferito una striscia di terreno larga metri tre e centimetri cinquanta (ml. 3,50) e di una larghezza pari ai lati cioè alla larghezza del lato in confine con lo stradone stesso; su tale stradone hanno il diritto di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo a trazione animale o meccanica il venditore ed altri suoi aventi causa, cioè futuri acquirenti di altre zone del fondo "Beneficio di Sotto" nonché di proprietà di abitazione di terreno dello stesso fondo, gli attuali acquirenti ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo.*

*Tale stradone potrà essere attraversato di reti fognanti, idriche, elettriche e telefoniche sia sotterranee che aeree e la manutenzione dello stesso sarà a carico degli aventi diritto come Legge, sia per la manutenzione ordinaria che straordinaria".*

### **Pertinenze**

Non vi sono pertinenze.

### **Descrizione del lotto**

Il presente lotto è costituito dalla piena proprietà di un terreno edificabile, esteso complessivamente mq. 808, con sovrastante villetta in corso di costruzione e adiacente striscia di terreno di mq. 140 destinata a strada comune di accesso ai singoli lotti, il tutto sito in agro di Roccamonfina alla Strada Comunale S.Pietro-Cese, SNC.

La villetta, realizzata con strutture portanti in cemento armato e solaio in latero cemento, allo stato è costituita dal piano interrato e dal piano terra.

Solo il piano interrato si presenta tompagnato perimetralmente con blocchi di tufo.

Il tutto risulta così censito nel Catasto del Comune di Roccamonfina:

- Foglio 20, particella 5293 - fabbricato in corso di costruzione;
- Foglio 20, particella 5273 (ex 483), seminativo 1; are 01.40, R.D. € 0,83 – R.A. € 0,43 – striscia di terreno di mq. 140.

Il permesso a costruire della villetta, che prevedeva la realizzazione di un piano interrato, un piano terra, un primo piano ed un tetto di copertura inclinato, è scaduto.

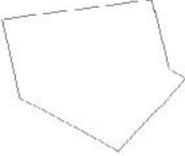
Per il dettaglio delle altre caratteristiche costruttive si rinvia ai grafici e alla relazione tecnica allegata al progetto e alla presente relazione tecnica.

Data: 09/05/2016 - n. T355715 - Richiedente: Telematico

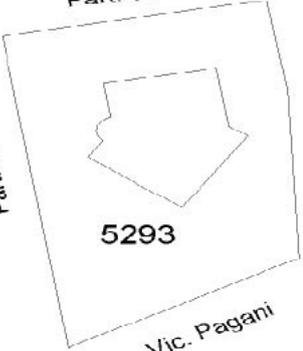
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. CASERTA	N. 02200
Comune di Roccamandina	Protocollo n. CE0259519 del 13/12/2013
Sezione: foglio: 20 Particella: 5293	Tipo Mappale n. 257858 del 12/12/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 1/9/05/2015 - Comune di ROCCAMONFINA (RC3) - < foglio: 20 - Particella: 5293 - Elaborato planimetrico >

**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO TERRA**



Part. 5098

Part. 5273

5293

Via Vic. Pagani



Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2016 - n. T355715 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile







Dal punto di vista della destinazione urbanistica il fabbricato in corso di costruzione ed il terreno sono compresi nel PRG in zona **C/4 - (Zona di espansione intensiva, ad intervento diretto) con lotto minimo di mq 500).**

**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

## Identificazione catastale

I beni oggetto del pignoramento sono oggi identificati catastalmente come segue:

### 1) Catasto Fabbricati Comune di Roccamonfina:

Foglio	Particella	Categoria	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Intestato catastale
20	5293	Fabbricato in corso di costruzione				Xxxx xxxxxxxx, nato a Cassino il xxxxxxxxxx

### 2) Catasto Terreni Comune di Roccamonfina – Partita 5957:

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Intestato catastale
20	5273	Seminativo 1	00.01.40	€ 0,83	€ 0,43	Xxxx xxxxxxxx, nato a Cassino il xxxxxxxxxx

Per quanto riguarda la particella n. 5293, i dati catastali identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento sono correttamente indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione; non sono invece coerenti per quanto attiene la seconda particella n. 5273. Infatti l'atto di pignoramento anziché riportare questo numero di particella riporta quello originario, ovvero il n. 483, dal quale per frazionamento derivano esclusivamente le particella 5293 e 5273. Tale errata indicazione evidentemente non comporta alcuna modifica sulla consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, i cui bene risultano univocamente individuabili attraverso la loro storia catastale

## Ricostruzione catastale nel ventennio

### Immobile n. 1, foglio 20, particella 5293.

**Al 26/03/1985 (impianto meccanografico), la particella 483 (dalla quale trae origine la part.lla 5293) risultava intestata a:**

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Conca della Campania il xxxxxxxxxxx per 1000/1000

**Dal 10/09/2004 al 08/07/2005, la particella 483 (dalla quale trae origine la part.lla 5293) risultava intestata a:**

- XXXX xxxxxxxx, nato a Cassino il xxxxxxxxxxx per 1000/1000

**Dal 08/07/2005 al 05/08/2013, la particella 5272, derivata dal Frazionamento della part.lla 483, risultava intestata a:**

- XXXX xxxxxxxx, nato a Cassino il xxxxxxxxxxx per 1000/1000

**Dal 05/08/2013 al 12/12/2013, la particella 5293, derivata dalla Soppressione della part.lla 5272 a seguito di Tipo Mappale, risultava intestata a:**

- Partita 1

**Dal 12/12/2013 ad oggi (07/05/2016), la particella 5293 del Catasto Fabbricati, risulta intestata a:**

- XXXX xxxxxxxx, nato a Cassino il xxxxxxxxxxx per 1000/1000

**Immobile n. 2, foglio 20, particella 5273.**

**Al 26/03/1985 (impianto meccanografico), la particella 483 (dalla quale trae origine la part.lla 5273) risultava intestata a:**

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Conca della Campania il xxxxxxxxxxx per 1000/1000

**Dal 10/09/2004 al 08/07/2005, la particella 483 (dalla quale trae origine la part.lla 5273) risultava intestata a:**

- XXXX xxxxxxxx, nato a Cassino il xxxxxxxxxxx per 1000/1000

**Dal 08/07/2005 al 05/08/2013, la particella 483 (dalla quale trae origine la part.lla 5273) risultava intestata a:**

- XXXX xxxxxxxx, nato a Cassino il xxxxxxxxxxx per 1000/1000

**Dal 05/08/2013 ad oggi (07/05/2016), la particella 5273 derivata dal Frazionamento della part.lla 483, risulta intestata a:**

- XXXX xxxxxxxx, nato a Cassino il xxxxxxxxxxx per 1000/1000

**Osservazione: precedentemente all'impianto meccanografico, dal 08/09/1976 la particella 483, dalla quale traggono origine quelle oggetto di pignoramento, risultava intestata a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Conca della Campania il xxxxxxxxxxx (vedi Visura Partita 5957) in conseguenza dell'atto di acquisto pr notaio Ginfatti del 20/07/1976**

In allegato si riporta la seguente documentazione catastale acquisita:

- 1) Visure storiche catasto terreni foglio 20, part.lle 483,5273,5293;
- 2) Visura storica catasto fabbricati foglio 20 p.lla 5293.
- 3) Visura Partita Vecchi Registri 5957
- 4) Estratto di mappa fg 20.

**Nota: non vi è corrispondenza tra la storia catastale degli immobili e quella ipotecaria per il solo fatto che l'immobile ancorché acquistato dalla sola XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, con atto del 20/07/1976, risultava di proprietà comune anche al coniuge XXXX XXXXXXXX, in quanto in regime di comunione legale. Negli atti catastali tuttavia non è stata mai riportata l'intestazione del coniuge.**

**La storia ipotecaria invece è del tutto regolare, in quanto la donazione a favore dell'esecutato XXXX XXXXXXXX, è stata fatta da entrambi i coniugi XXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, quali comproprietari in comune ed indiviso del bene donato (atto del 10/09/2004).**

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

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

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

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

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di un terreno edificabile di mq. 808, con sovrastante villetta in corso di costruzione e adiacente striscia di terreno di mq. 140 destinata a strada comune di accesso ai singoli lotti, il tutto sito in agro di Roccamonfina alla Strada Comunale S.Pietro-Cese, SNC, riportato in catasto al:

- Foglio 20, particella 5293 - fabbricato in corso di costruzione;
- Foglio 20, particella 5273 (ex 483), seminativo 1; are 01.40, R.D. € 0,83 – R.A. € 0,43 – striscia di terreno di mq. 140.

La villetta realizzata con strutture portanti in cemento armato e solaio in latero cemento, allo stato è costituita dal piano interrato e dal piano terra. Il piano interrato risulta tompagnato perimetralmente con blocchi di tufo.

Il permesso a costruire N. 08/04 del 23/09/2004, che prevedeva la realizzazione di un piano interrato, un piano terra, un primo piano ed un tetto di copertura inclinato, è scaduto.

**PREZZO BASE € 133.00,00**

#### **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.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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

## **Gli immobili pignorati:**

**-Foglio 20, p.la 5293 e 5273, entrambi derivati dalla p.la 483.**

Il debitore esecutato risulta proprietario dei diritti pari a 1000/1000 sui beni pignorati.

## Provenienza

I beni provengono al debitore, in virtù dell'atto di donazione per notaio Gabriella De Bellis del 10/09/2004 con il quale i coniugi Xxxx Xxxxxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx proprietari in comune ed indiviso di un appezzamento denominato "Beneficio di sotto", ognuno per quanto di sua spettanza ed entrambi solidalmente per l'intero, donavano-con dispensa da collazione- al figlio Xxxx xxxxxxxx, che accettava la piena ed assoluta proprietà dell'immobile sito nel Comune di Roccamonfina (CE) alla località S.Pietro, esteso ettari 00.09.48, riportato in catasto al fg. 20, part.lla 483 di are 09.48, seminativo classe 1, R.D. € 5,63 – R.A. € 2,94.

Ai donanti, il suddetto immobile è pervenuto con atto di compravendita per notaio Ginfatti del 20/07/1976 dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" in Fontanafredda di Roccamonfina.

<b>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</b>
<b>L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:</b>
<b>l'epoca di realizzazione dell'immobile;</b>
<b>gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ; concessione edilizia n. ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ; DIA n. ; ecc.);</b>
<b>la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.</b>
<b>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.</b>
<b>Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.</b>
<b>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).</b>
<b>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.</b>
<b>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).</b>
<b>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.</b>
<b>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).</b>
<b>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.</b>
<b>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.</b>
<b>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.</b>
<b>Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:</b>
<b>- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2)</b>

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:

artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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);

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.

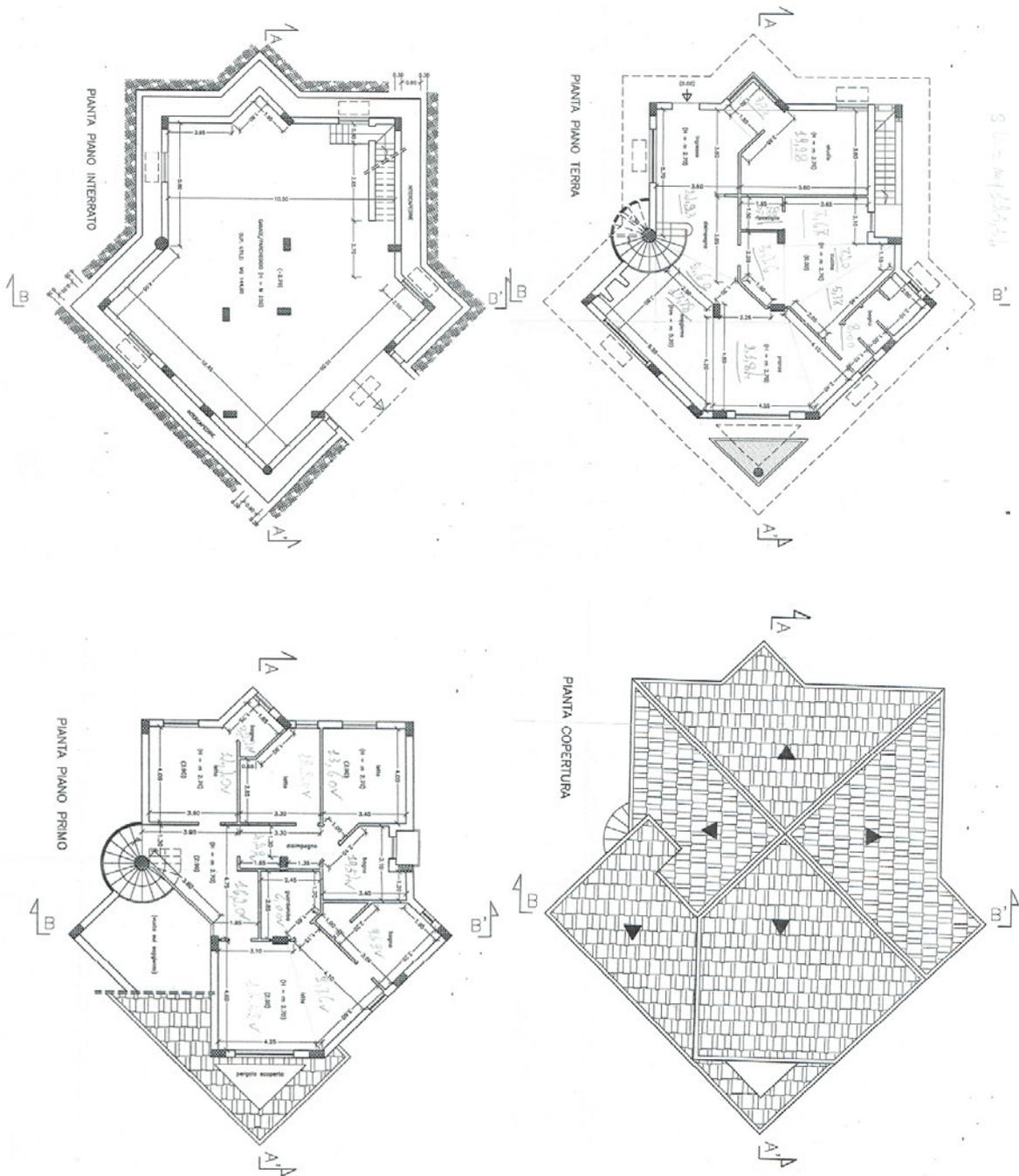
I lavori relativi alla villetta in corso di costruzione oggetto della presente stima hanno avuto inizio il 21/08/2006 e sono stati realizzati in virtù di permesso a costruire N. 08/04 del 23/09/2004, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Roccamonfina. Il progetto, a firma dell'architetto XXXXXXXX, prevedeva la realizzazione di un fabbricato residenziale la cui consistenza iniziale era costituita da un piano interrato, da un piano terra e da un primo piano ed tetto di copertura.

Questo progetto venne approvato dalla Commissione edilizia integrata nella seduta del 15/04/2004. Per questo stesso progetto fu espresso parere favorevole dal punto di vista igienico-sanitario dal U.O.P.C. - Distretto Sanitario 29, in data 01/09/2004.

I lavori eseguiti, come già detto innanzi, riguardano solo la struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato del piano interrato e del primo piano. A parte la compattatura del piano interrato, non risultano eseguite altre opere edilizie ed allo stato il suddetto permesso a costruire è scaduto.

Dal confronto delle opere assentite dal Comune di Roccamonfina con quelle fin qui realizzate ed oggetto di accatastamento (accatastamento di fabbricato in corso di costruzione) non si rilevano difformità.

### Piante di progetto



## Planimetria catastale

Data: 09/05/2016 - n. T355715 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	
Compilato da:		Protocollo n. CE0259519 del 13/12/2013	
Teorito all'albo: Geometri		Tipo Mappale n. 257858 del 12/12/2013	
Prov. Caserta N. 02200			
Comune di Roccamonfina			
Sezione:	Foglio: 20 Particella: 5293		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

Cat. Fabbricati - Situazione al 09/05/2016 - Comune di ROCCAMONFINA (H423) - < Foglio: 20 - Particella: 5293 - Elaborato planimetrico >

PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA

Part. 5098

Part. 5273

5293

Via Vic. Pagani

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2016 - n. T355715 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

La particella 5273 non ha subito trasformazioni edilizie; si tratta di una striscia di terreno, da destinare, unitamente ad altre strisce di terreno di proprietà dei confinanti, a strada comune di accesso ai singoli lotti di terreno.

Dal punto di vista urbanistico, come risulta dall'allegato certificato con relative norme di attuazione, rilasciato dal Comune di Roccamonfina, il 05/07/2016, prot. n. 5484/460 UT,

gli immobili oggetto di stima p.lle 5293 e 5273, risultano comprese nel PRG in zona C/4  
- Zona di espansione estensiva ad intervento diretto -.



**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.).

Non risulta al sottoscritto l'esistenza di un possessore diverso dal proprietario.

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:

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;

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;

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

acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

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

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:

Domande giudiziali;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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:

Iscrizioni ipotecarie;

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

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);

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).

Relativamente alle trascrizioni ipotecarie, dalle visure ipotecarie aggiornate al 05/07/2016, sulle particelle oggetto di pignoramento, a parte la trascrizione del relativo atto, non risultano altre formalità.

### **Entrambi gli immobili**

- non sono gravati da usi civici;
- non risultano appartenere al patrimonio disponibile ed indisponibile della Regione Campania.

L'intestato catastale corrisponde al debitore esecutato.

**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 risultano appartenere al Demanio dello Stato.

**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

Dalla documentazione acquisita presso la Regione Campania - Ufficio Usi Civici - e presso il Comune di Roccamonfina non risulta che gli immobili pignorati siano gravati da censi, livelli o uso civico.

**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:

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

Non risulta l'esistenza di un condominio nè di spese comuni di gestione.

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

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

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

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

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc), l'esperto deve indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_); precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi); precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:  
nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;  
nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

## **VALORE DEGLI IMMOBILI.**

### **Considerazioni generali - il metodo di stima.**

Tenuto conto delle caratteristiche del bene staggito, per stabilire il suo valore di mercato, tra i vari procedimenti in uso nella stima degli immobili quello che più di ogni altro risponde ai criteri di logica estimativa (a norma della quale occorre accertare quale sarebbe stato presumibilmente il relativo prezzo alla data di riferimento, in relazione al punto di incontro della domanda e della offerta di beni similari di fronte alla realtà di mercato) è il procedimento analitico basato sul costo di costruzione del fabbricato al quale poi aggiungere il valore di mercato del terreno, utilizzando il procedimento sintetico-comparativo.

### **Valore dell'immobile (fabbricato e terreno).**

La stima prevede la determinazione del costo di costruzione del fabbricato al quale va aggiunto il valore del lotto di terreno di mq 948.

Sulla base dei dati economici ottenuti attraverso le indagini di mercato effettuate dallo scrivente nel territorio di Roccamonfina, si è pervenuti al valore di mercato del bene.

Il costo di costruzione del fabbricato comprensivo dello scavo e degli onorari tecnici,

della superficie lorda di mq 170 per piano, può con molta aderenza alla realtà essere fissato in € 180,00/mq. Pertanto il costo di costruzione del fabbricato è pari ad € 61.200,00 (mq 340 x € 180/mq).

Il valore del terreno edificabile in considerazione delle caratteristiche, ubicazione, destinazione economica e distanza dall'abitato, nonché della comoda accessibilità, può con molta aderenza alla realtà essere fissato in € 100,00 a mq. Pertanto il valore dell'intero suolo di mq 948 è pari ad € 94.800,00.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è di € 156.000,00 (mq 340 x 350/mq).

**Applicando gli arrotondamenti e la riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, il prezzo a base d'asta del lotto di terreno in questione è di € 132.60,00 che si arrotonda a 133.000,00 €.**

### **PREZZO BASE € 133.000,00**

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

### Si tratta di piena proprietà e bene personale

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

- 1) il debitore è in regime di comunione legale con il coniuge XXX XXXXXX.
- 2) trattasi di bene personale
- 3) Xxxx xxxxxxxxx risiede in [REDACTED] dal 20/01/2003, dove è stato notificato l'atto di pignoramento.

### **CONCLUSIONI**

### **LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di un terreno edificabile di mq 808, con sovrastante villetta in corso di costruzione e adiacente striscia di terreno di mq. 140 destinata a strada comune di accesso ai singoli lotti, il tutto sito in agro di Roccamonfina alla Strada Comunale S.Pietro-Cese, SNC, riportato in catasto al:

- Foglio 20, particella 5293 - fabbricato in corso di costruzione;
- Foglio 20, particella 5273 (ex 483), seminativo 1; are 01.40, R.D. € 0,83 – R.A. € 0,43 – striscia di terreno di mq. 140.

La villetta realizzata con strutture portanti in cemento armato e solaio in latero cemento, allo stato è costituita dal piano interrato e dal piano terra. Il piano interrato risulta compagnato perimetralmente con blocchi di tufo.

Il permesso a costruire N. 08/04 del 23/09/2004, che prevedeva la realizzazione di un piano interrato, un piano terra, un primo piano ed un tetto di copertura inclinato, è scaduto.

**PREZZO BASE € 133.00,00**

Tanto in adempimento al mandato ricevuto.

Santa Maria C.V., li 12 luglio 2016

L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. Francesco Langellotti

---

Allegati:

#### **A – titoli di provenienza;**

A1 – Atto notaio De Bellis del 10/09/2004;

A1 – Atto notaio Girfatti del 20/07/1976;

#### **B – visure catastali aggiornate:**

B1 – visura storica della particella 483 fg 20

B2 – visura storica della particella 5273 fg 20

B3 – visura storica della particella 5293 fg 20 CT

B4 – visura storica della particella 5293 fg 20 CF

B5 – visura vecchi registri partite 5957, 5931, 1776

B6 – stralcio fg di mappa 20

B7 - elaborato planimetrico

**C – atti acquisiti presso Enti:**

C1 – certificato di destinazione urbanistica;

C2 – certificato patrimonio regione;

**D Visure Ipotecarie**

**D1 - visura ipotec. aggiornata p.lla 483;**

**D2 - visura ipot. aggiornata p.lla 5273**

**D3 - visura ipot. aggiornata p.lla 5293 Terreno**

**D4 - visura ipot. aggiornata p.lla 5293 Fabbricato**

**E – certificati anagrafici:**

E1 – certificato di residenza storico;

E2 – estratto di matrimonio con annotazione a margine;

**F – rilievi fotografici**

**G – foto google**

**H – progetto costruzione villetta: Permesso di Costruire relazione e grafici**

**I – pianta piano interrato e piano terra realizzate**

**L - specifica competenze tecniche;**

**M – ricevute trasmissione perizia**