

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**IV SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



**IMMOBILE IN TEANO (CE)**  
**LOTTO N.1: TERRENO AGRICOLO CON ANNESSA PORZIONE DI**  
**FABBRICATO RURALE**

**R.G.E.: 234/2022**

**G.E.: dott.ssa E. MERCURIO**

**DATA PROSSIMA UDIENZA: 14.03.2024**

**l'Esperto**  
**dott. ing. Luigi de Lucia**



## INDICE:

### PREMESSA

<u>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE</u> .....	4
<u>2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI</u> .....	5
<u>3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.</u> .....	6
<u>4. RISPOSTE AI QUESITI</u> .....	7
<u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</u> .....	8
<u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</u> .....	11
<u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</u> .....	20
<u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</u> .....	27
<u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</u> .....	29
<u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u> .....	33
<u>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</u> .....	37
<u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</u> .....	39
<u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</u> .....	41
<u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</u> .....	41
<u>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</u> .....	42
<u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</u> .....	43
<u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</u> .....	57
<u>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</u> .....	58

### CONCLUSIONI



## ALLEGATI:

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100
- 4) Documentazione catastale
- 5) Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza
- 6) Documentazione Urbanistica
- 7) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 8) Riferimenti estimali-dati OMI
- 9) Certificati di residenza e di stato civile
- 10) Specifiche spese e onorario



## PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia, con studio in Caserta (CE) alla P.zza Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 11.04.2023 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa E. MERCURIO.

### 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nel Comune di Teano (CE) – contrada Palmieri alla Masseria Le Pezze.

Teano è un Comune campano, in provincia di Caserta, con più di dodicimila abitanti. Sorge sulle basse propaggini orientali del complesso vulcanico di Roccamonfina ed è attraversato dal fiume Savone.

Il Comune fa parte della Regione Agraria n. 2 – Collina di Roccamonfina, Parco Roccamonfina - Foce Garigliano.

I Comuni confinanti sono Caianello, Calvi Risorta, Carinola, Francolise, Pietravairano, Riardo, Roccamonfina, Rocchetta e Croce, Sessa Aurunca, Sparanise, Vairano Patenora.

Teano è sede della guardia di finanza, di una sezione di pretura e dell'ufficio imposte dirette, è provvista delle scuole dell'obbligo, di istituti d'istruzione secondaria di secondo grado (liceo classico, istituti professionale alberghiero, tecnico commerciale e tecnico per geometri) e di una biblioteca comunale; sede di distretto sanitario, usufruisce dell'assistenza sanitaria offerta anche da un ospedale, da un presidio di guardia medica, da un centro di salute mentale e da un Sert (Servizio Tossicodipendenze); ristoranti e strutture per il soggiorno assicurano una buona capacità ricettiva.



Ciò detto, il compendio pignorato è costituito da terreni agricoli e abitazione agricola con annesso deposito.

I beni staggiti sono esclusivamente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione privati. I cespiti, infatti, sono ubicati alla predetta contrada ben collegata alla SP che la mette in comunicazione con l'autostrada A1 e quindi con Caserta e Napoli.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il C.G., effettuava l'accesso il giorno 18.05.2023 presso i beni pignorati per dare inizio alle operazioni peritali.

In questo sopralluogo – alla presenza di un debitore esecutato – veniva effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi.

L'esperto stimatore eseguiva il rilievo plano-altimetrico e fotografico dell'abitazione agricola con annesso deposito e dei fondi staggiti e, dopo la redazione del verbale (*ALL.1- Verbale di accesso*), si riservava di valutare gli elementi in separata sede.

Dopo l'accertamento dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonché del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso i pubblici registri immobiliari per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio



Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

**3. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..**

**Risulta depositata** dal creditore procedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento con l'integrazione depositata a seguito del provvedimento del 26.06.2023 disposto dal G.E..

**Non risulta depositata:**

- l'estratto catastale attuale o quello storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- i certificati di stato civile dei debitori eseguiti.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma incompleta e, pertanto, verrà integrata dall'esperto secondo i profili sopra indicati.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la predetta certificazione notarile nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.



#### 4. RISPOSTE AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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 superficiaria; 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 **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;



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

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

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 beni espropriati per la piena ed intera proprietà ai debitori esegutati corrispondono agli immobili in titolarità degli stessi in forza dei seguenti titoli: atto di compravendita del 29.09.2009; dichiarazione di successione devoluta per legge del 17.10.2016 e successiva rettifica del 21.10.2019 con accettazione di eredità del 14.05.2021.

Essi sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- **C.F. del Comune di Teano al foglio 17, p.la 5073, sub 5 e sub 7;**
- **C.T. del Comune di Teano foglio 17, p.lle 5074 e 5076;**



- **C.T. del Comune di Teano foglio 18, p.lle 38, 135, 136 e 137.**

Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni immobili oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche, ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare n. 3 lotti di vendita e precisamente:

LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di terreno agricolo diviso in due corpi separati dalle particelle 5075 e 5073 con pertinenziali piccole porzioni della masseria rurale a servizio del fondo, costituite da un deposito al piano terra con sovrastanti due vani al piano primo, il tutto riportato in **C.T. del Comune di Teano al foglio 17, p.lla 5074** confinante con p.lle 36 e 5119 per un lato, p.lla 5075 per un altro lato e strada sterrata per un altro lato ancora; **p.lla 5076** confinante con p.lla 5103 per un lato, p.lle 5112 e 511 per un altro lato, p.lla 5075 per un altro lato ancora e con p.lla 5073 per il quarto lato; **C.F. al foglio 17, p.lla 5073, sub 5 e sub 7**, confinante con p.lla 5075 per più lati, p.lla 5076 per un altro lato e con p.lle 262, 5111, 5109 per un lato ancora;

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di terreno agricolo distinto in **C.T. del Comune di Teano al foglio 18, p.lle 38, 135, 136 e 137** confinante con p.lla 5076 per un lato, strada vicinale Pezze per un altro lato, vecchio fosso ora coperto e con p.lle 118, p.lle 5110, 5111 per un altro lato ancora;

LOTTO N. 3: piena ed intera proprietà di terreno agricolo distinto in **C.T. del Comune di Teano al foglio 63, p.lla 104** confinante con ferrovia per un lato, p.lla 103 per un altro lato e con p.lla 105 per un altro lato ancora.

#### Il seguente rapporto di stima riguarda il **LOTTO N. 1**

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente gli immobili pignorati, ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con lo stralcio di mappa catastale evidenziando in rosso le risultanze di tale sovrapposizione (vedi foto satellitare e stralcio di mappa riportati di seguito).



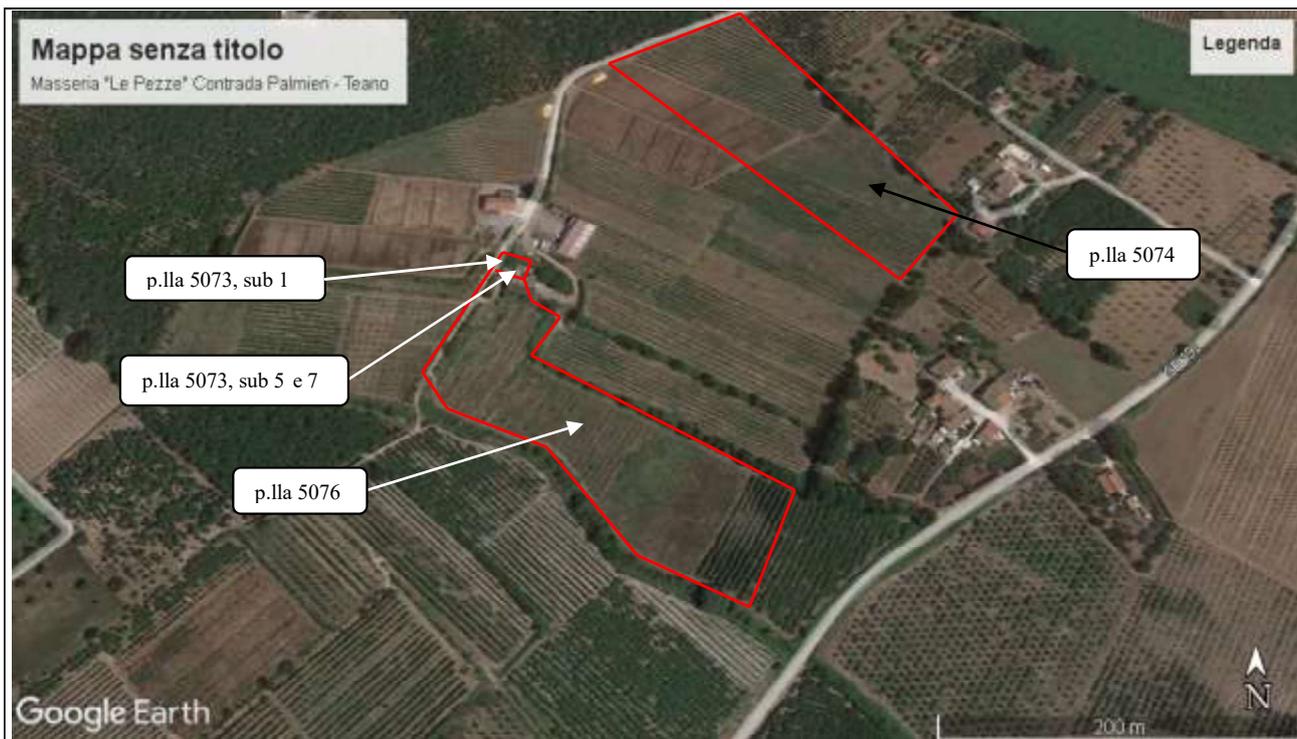
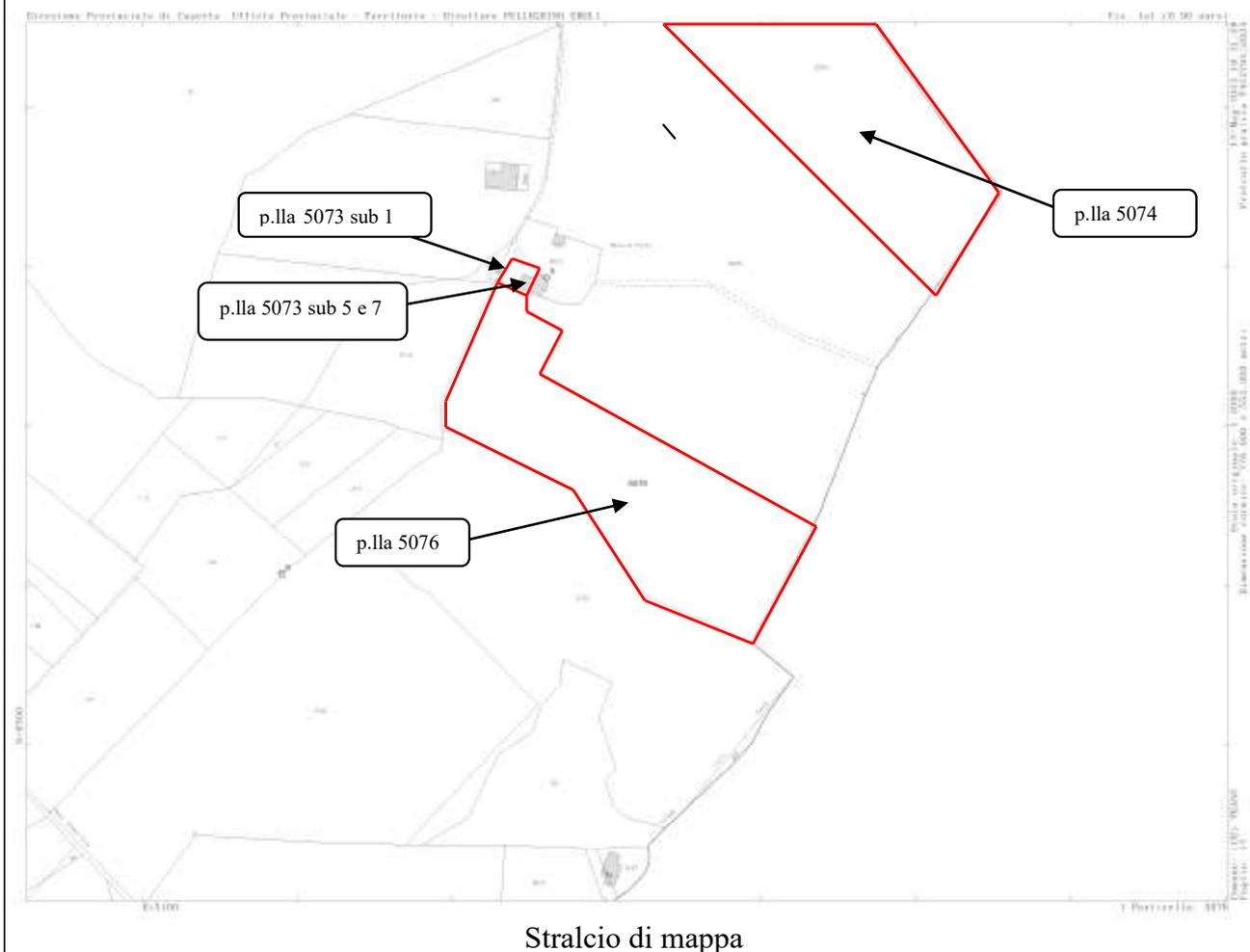


Foto satellitare



**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.

*Oggetto della stima*

Il bene immobile pignorato è un appezzamento di terreno con annessa porzione di fabbricato rurale a servizio del terreno a due piani fuori terra denominato "Masseria Le Pezze" e ubicato in Teano (CE) alla contrada Palmieri.

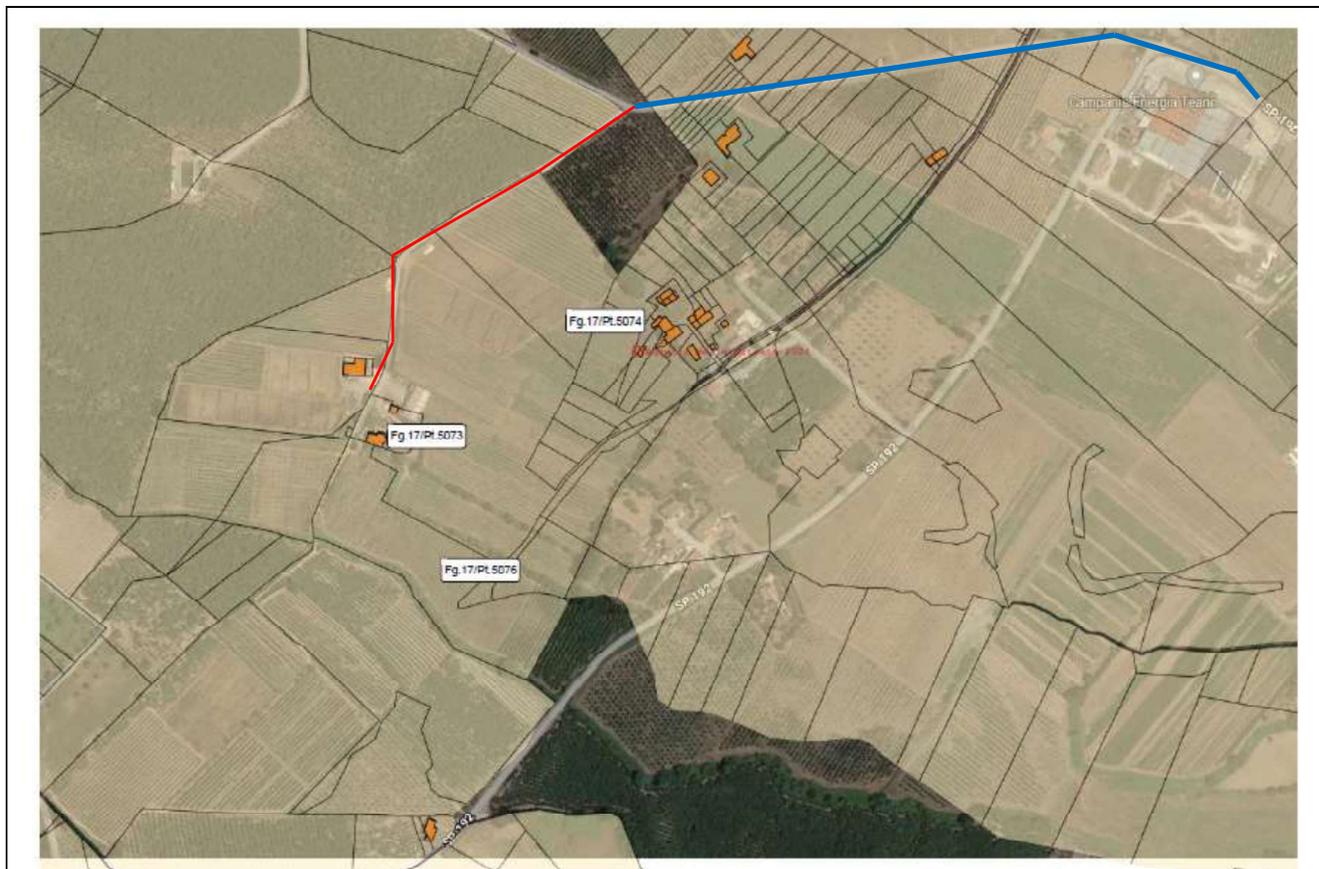
*Ambientazione e caratteristiche della zona*

Il bene si trova in una zona del tutto agricola.



## Ubicazione ed accessi

Al lotto si accede dalla SP192 (in blue) attraverso la strada sterrata evidenziata in rosso come si vede nella sovrapposizione tra l'immagine satellitare e la mappa wegis sotto riportata.



## Descrizione dell'immobile

Il fondo agricolo è pressoché pianeggiante ed è costituito da un appezzamento (p.lla 5074) che ha una estensione catastale di ha 02.56.90, di qualità frutteto, coltivato a mele e da un altro (p.lla 5076) di ha 02.00.10 sempre di qualità frutteto ma attualmente non coltivato.

La porzione del fabbricato rurale è costituita da deposito al piano terra, cucina e camera con annesso terrazzo coperto con tettoia metallica al piano primo e c.d. suppenno (una sorta di sottotetto); i piani sono collegati da una scala in muratura esterna.

Pertinenziale alla porzione di fabbricato vi è una corte esclusiva.



Le finiture interne sono appropriate all'abitazione agricola ovvero intonaco liscio, pavimenti in marmette e porte interne in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico non conforme alla Legge 46/90 e ss.mm.ii., impianto di adduzione e smaltimento idrico; attualmente le utenze sono staccate.

#### *Caratteristiche*

I materiali utilizzati per l'abitazione e il deposito sono compatibili con il decoro ambientale e sono del tipo tradizionale, rispettando le normative vigenti senza evidentemente rispettare il contenimento energetico.

Tutte le rifiniture esterne dell'edificio sono eseguite con materiali tradizionali e le canalizzazioni degli impianti tecnici (acqua e luce) sono eseguite sotto traccia.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura di tufo, i solai con putrelle di ferro e laterizi, le tramezzature interne del piano primo in laterizi forati di dimensione 8x25x25 cm; la copertura è a falde inclinate.

Esso è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** e quindi i **costi** per la redazione pari a € **300,00** sono stati decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

Si veda la documentazione fotografica del fondo e dell'unità abitativa (*cf. ALL.2 – Rilievo fotografico*), di cui alcune foto rappresentative sono riportate nella pagina seguente, e l'elaborato grafico dello stato reale dei luoghi, inserito sia in formato ridotto nel testo della relazione che in formato ordinario (scala 1:100) in allegato alla relazione medesima (*cf. ALL.3 – Elaborati grafici*).



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRENO



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CASA RURALE



(foto 1: vista esterna del fabbricato rurale)



(foto 2: vista terrazzo)



(foto 3: cucina)



(foto 4: camera)



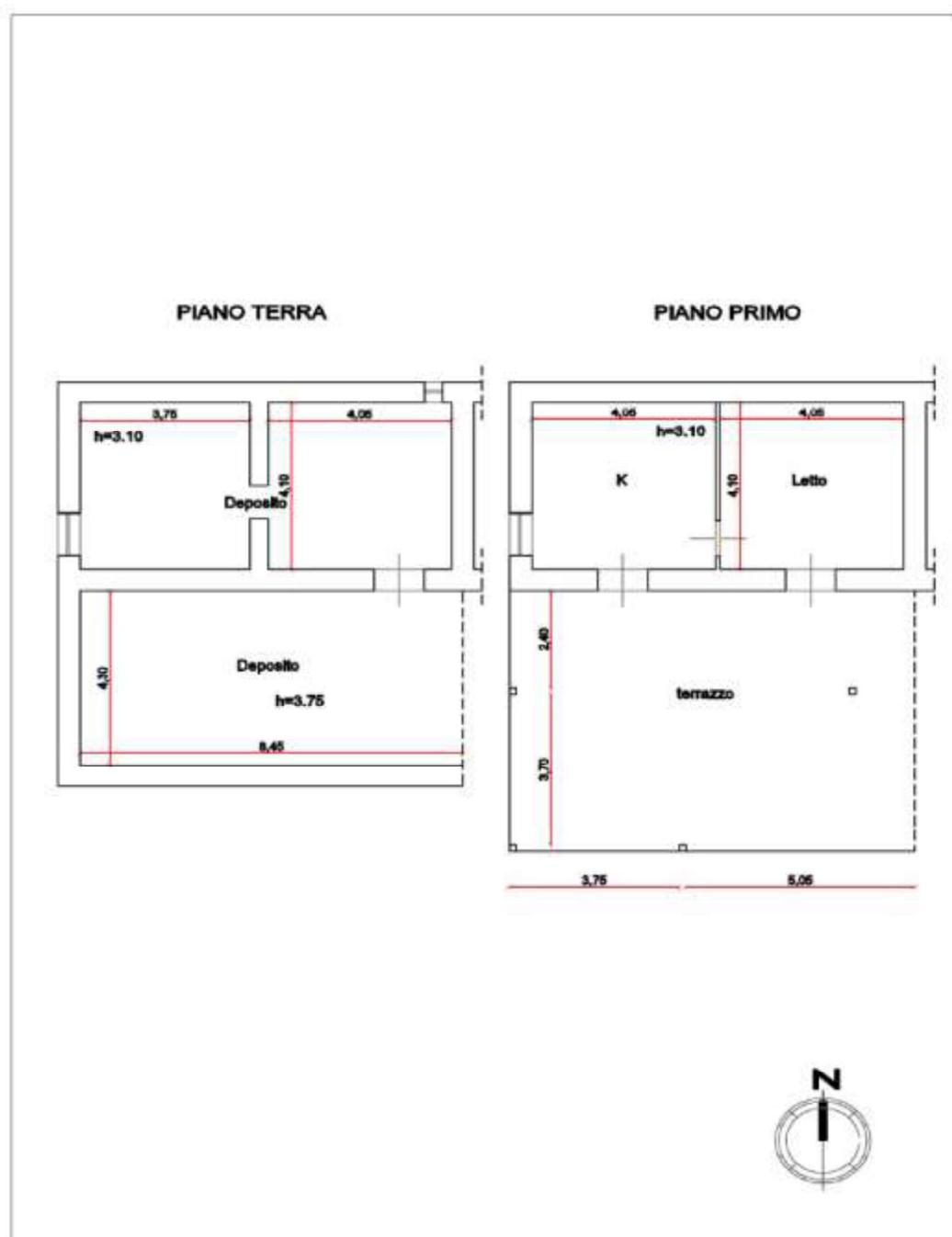
(foto 5: deposito)



(foto 6: deposito)



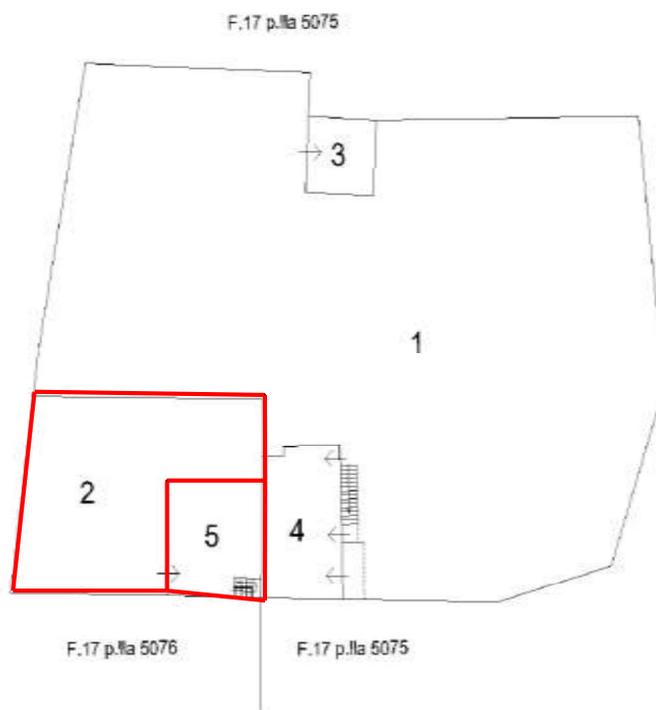
## PIANTA DELLO STATO DEI LUOGHI



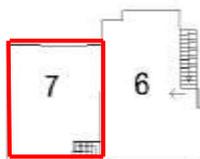
Occorre precisare che la corte annessa all'immobile, dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni sotto inseriti, risulta distinta al **foglio 17, p.lla 5073, sub 2** come bene comune non censibile (B.C.N.C.), non specificatamente pignorato in quanto appunto B.C.N.C. ma siccome è esclusiva ai subalterni 5 e 7 (staggiti) fa parte evidentemente del lotto di vendita.



## Piano Terra



## Piano Primo



### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
TEANO		17	5073	150760	27/03/2009	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	contrada palmieri	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE E SCALA, ESCLUSIVA DEI SUB 3 - 4 - 6.
2	contrada palmieri	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE ESCLUSIVA DEI SUB 5 - 7.
3	contrada palmieri	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
4	contrada palmieri	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
5	contrada palmieri	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
6	contrada palmieri	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7	contrada palmieri	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO



### *Determinazione della superficie commerciale*

Premesso che trattasi di porzione di fabbricato rurale a due piani fuori terra oltre il suppenno, con l'altezza interna del deposito da 3,20 m a 3,50 m, mentre per i vani al piano primo l'altezza è pari a 3,10, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: *“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

*Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

*100% delle superfici calpestabili;*

*100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*

*50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).*

*Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*



- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

*Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.*

Di seguito, sono riportate le caratteristiche intrinseche dell'immobile e poi opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare rurale, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<i>Abitazione e deposito P.T. - 1</i>	<i>mq</i>		<i>mq</i>		<i>Pessime</i>
<i>letto</i>	<b>23,22</b>	1,00	<b>23,22</b>	nord	
<i>cucina</i>	<b>22,42</b>	1,00	<b>22,42</b>	ovest	
<i>terrazzo</i>	<b>57,28</b>	0,25	<b>14,32</b>	sud	
<i>deposito</i>	<b>88,60</b>	0,50	<b>44,30</b>	nord/ovest	
<i>corte</i>	<b>250,00</b>	<b>0,10</b>	<b>25,00</b>		

**Superficie Calpestabile:** mq 354,26 - **Superficie Commerciale complessiva:** mq 129,26



**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:

1. 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;
2. deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta-Territorio, Servizi Catastali, la visura storica aggiornata all'attualità per ciascun immobile e le planimetrie catastali corrispondenti (*cf. ALL.4- Documentazione Catastale*).



Per completezza di risposta al quesito si allegano anche l'elaborato planimetrico (la riproduzione in scala - 1:500 – del fabbricato raffigurante il perimetro dell'edificio, la suddivisione degli appartamenti al suo interno, delle aree comuni - cortili, locali di servizio, vano scale, etc. - e delle aree scoperte private e comuni, etc), l'elenco dei subalterni assegnati, ovvero l'elenco aggiornato di tutte le unità immobiliari (i subalterni), in cui risulta suddivisa la particella, nonché lo stralcio di mappa degli appezzamenti di terreno e del fabbricato rurale per visualizzare l'inserimento in mappa del fabbricato stesso.

Per quanto concerne la storia catastale dei fondi si relaziona quanto segue.

Il terreno dell'estensione catastale di ha 02.56.90 è identificato in **C.T. di Teano al foglio 17, p.lle 5074**. A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella all'impianto meccanografico all'attuale particella sono:

### C.T.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	17	23		-	SEMINATIVO 4	15 09 91		Dominicale L. 1.056.937	Agrario L. 830.451	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita		14376		

**E' stato inoltre variato il seguente immobile: Foglio 17, Particella 266;**

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	17	23		-	SEMINATIVO 4	8 46 13		Dominicale L. 592.291	Agrario L. 465.372	FRAZIONAMENTO in atti dal 19/03/1992 (n. 31.3/1980)
Notifica						Partita		14376		

**E' stato inoltre variato il seguente immobile: Foglio 17, Particella 267;**

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	17	23		-	FRUTTETO 1	8 46 13		Dominicale Euro 1.376.52 L. 2.665.310	Agrario Euro 699.18 L. 1.353.908	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/09/2001 Pratica n. 00242380 in atti dal 14/09/2001 CAMBIO DI CULTURA.MOD.26 N.412/99 (n. 1483.1/2001)
Notifica						Partita				
Annotazioni						di immobile: VARIATA PER CAMBIO DI CULTURA. VERIFICA AL TAVOLO				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	17	23		-	FRUTTETO 1	9 37 13		Dominicale Euro 1.524,56	Agrario Euro 774,38	Variatione del 27/03/2009 Pratica n. CE0150760 in atti dal 27/03/2009 (n. 150760.1/2009)
Notifica						Partita				
Annotazioni						di studio: COMPRENDE LE PARTICELLE:18,263				

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 17 P.lle 18, 263, 264;**

21

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)

Tel/Fax 0823.1543484 – PEC [luigi.delucia@ordingce.it](mailto:luigi.delucia@ordingce.it) - E-mail [luidelucia@virgilio.it](mailto:luidelucia@virgilio.it)

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188



**E' stato inoltre variato il seguente immobile: Foglio 17, Particella 17;**

Unità immobiliare dal 27/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	17	5074		-	FRUTTETO 1	2 56 90		Euro 417,93	Euro 212,28	FRAZIONAMENTO del 27/03/2009 Pratica n. CE0150760 in atti dal 27/03/2009 (n. 150760.1/2009)
Notifica				Partita						

Per il terreno dell'estensione catastale di ha 02.00.10 identificato in **C.T. di Teano al foglio 17, p.ile 5076** i passaggi catastali intervenuti dall'impianto meccanografico all'attuale particella sono:

**C.T.**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	17	23		-	SEMINATIVO 4	15 09 91		L. 1.056.937	L. 830.451	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica				Partita		14376				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/11/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	17	23		-	SEMINATIVO 4	15 07 07		L. 1.054.949	L. 828.889	FRAZIONAMENTO del 28/11/1974 in atti dal 19/03/1992 (n. 78.1/1974)
Notifica				Partita		14376				

**E' stato inoltre variato il seguente immobile: Foglio 17, Particella 266;**

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	17	23		-	SEMINATIVO 4	8 46 13		L. 592.291	L. 465.372	FRAZIONAMENTO in atti dal 19/03/1992 (n. 31.3/1980)
Notifica				Partita		14376				

**E' stato inoltre variato il seguente immobile: Foglio 17, Particella 267;**

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	17	23		-	FRUTTETO 1	8 46 13		Euro 1.376,52 L. 2.665.510	Euro 699,18 L. 1.353.808	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/09/2001 Pratica n. 0024380 in atti dal 14/09/2001 CAMBIO DI CULTURA MOD.26 N.413/99 (n. 1483.1/2001)
Notifica				Partita						
Annotazioni		di immobile: VARIATA PER CAMBIO DI CULTURA. VERIFICA AL TAVOLO								

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	17	23		-	FRUTTETO 1	9 37 13		Euro 1.524,56	Euro 774,38	Variatione del 27/03/2009 Pratica n. CE0150760 in atti dal 27/03/2009 (n. 150760.1/2009)
Notifica				Partita						
Annotazioni		di studio: COMPRENDE LE PARTICELLE:18,263								

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 17 P.ile 18, 263, 264;**

**E' stato inoltre variato il seguente immobile: Foglio 17, Particella 17;**

22

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)

Tel/Fax 0823.1543484 – PEC [luigi.delucia@ordingce.it](mailto:luigi.delucia@ordingce.it) - E-mail [luidelucia@virgilio.it](mailto:luidelucia@virgilio.it)

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188



Unità immobiliare dal 27/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	17	5076		-	FRUTTETO 1	2 00 10		Euro 325,53	Euro 165,35	FRAZIONAMENTO del 27/03/2009 Pratica n. CE0150760 in atti dal 27/03/2009 (n. 150760.1/2009)
Notifica						Partita				

**Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: Foglio 17 P.lla 23;**

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 17, Particelle 5074 e 5075.**

Per quanto concerne la storia catastale dell'abitazione rurale si precisa che il fabbricato è stato costruito su parte del terreno distinto in **C.T. di Teano al foglio 17. p.lla 17**, dell'estensione catastale di are 24.59 (**mq 2.459**).

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella del C.T. alla particella attuale del C.F. individuati nell'estratto catastale storico sono:

**C.T.**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	17	17		-	FABB RURALE	22 99				Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita		14376		

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	17	17		-	FABB RURALE	22 54				FRAZIONAMENTO in atti dal 19/03/1992 (n. 31.4/1980)
Notifica						Partita		14376		

**E' stato inoltre variato il seguente immobile: foglio 17 particelle 262;**

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	17	17		-	FABB RURALE	24 59				Variazione del 27/03/2009 Pratica n. CE0150760 in atti dal 27/03/2009 (n. 150760.1/2009)
Notifica						Partita				
Annotazioni						di studio: COMPRENDE LE PARTICELLE:264				

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili Foglio 17 p.lle 18, 263 e 264;**

**E' stato inoltre variato il seguente immobile: foglio 17 particelle 23;**



Area di enti urbani e promiscui dal 27/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	17	5073		-	ENTE URBANO	24 59					Tipo Margale del 27/03/2009 Pratica n. CE0150760 in atti dal 27/03/2009 (n. 150760.1/2009)
Indirizzo				Partita				Mod.58			
Notifica											
Annotazioni											

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: foglio 17 particella 17;

### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune L083 - Foglio 17 - Particella 5073/

### C.F.

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		17	5073	5			C/2	1	66 m²		Euro 115,89	COSTITUZIONE del 03/04/2009 Pratica n. CE0164956 in atti dal 03/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1345.1/2009)	
Indirizzo				CONTRADA PALMIERI n. SNC Piano T				Partita		Mod.58			
Notifica													
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		17	5073	5			C/2	1	66 m²		Euro 115,89	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2009 Pratica n. CE0530439 in atti dal 24/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29505.1/2009)	
Indirizzo				CONTRADA PALMIERI n. SNC Piano T				Partita		Mod.58			
Notifica													
Annotazioni				-classamento e rendita validati									

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		17	5073	5			C/2	1	66 m²		Euro 115,89	VARIAZIONE del 23/03/2013 Pratica n. CE0058580 in atti dal 23/03/2013 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 7414.1/2013)	
Indirizzo				CONTRADA PALMIERI n. SNC Piano T				Partita		Mod.58			
Notifica													
Annotazioni				di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ce0265620 del 27/06/2012 -classamento e rendita validati									

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		17	5073	5			C/2	1	66 m²	Totale: 79 m²	Euro 115,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				CONTRADA PALMIERI n. SNC Piano T				Partita		Mod.58			
Notifica													
Annotazioni				di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ce0265620 del 27/06/2012 -classamento e rendita validati									

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L083 - Foglio 17 - Particella 5073.

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		17	5073	7			A/3	3	2 vani		Euro 102,26	COSTITUZIONE del 03/04/2009 Pratica n. CE0164956 in atti dal 03/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1345.1/2009)	
Indirizzo				CONTRADA PALMIERI n. SNC Piano T				Partita		Mod.58			
Notifica													
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									



Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	5073	7			A/3	3	2 vani		Euro 102,26	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2009 Pratica n. CE0530439 in atti dal 24/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29505.1/2009)
Indirizzo					CONTRADA PALMIERI n. SNC Piano 1							
Notifica					Partita			Mod.58				
Annotazioni					-classamento e rendita validati							

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	5073	7			A/3	3	2 vani		Euro 102,26	VARIAZIONE del 23/03/2013 Pratica n. CE0058579 in atti dal 23/03/2013 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 7413.1/2013)
Indirizzo					CONTRADA PALMIERI n. SNC Piano 1							
Notifica					Partita			Mod.58				
Annotazioni					di immobile dichiarato sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ce0265620 del 27/06/2012 -classamento e rendita validati							

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	5073	7			A/3	3	2 vani	Totale: 64 m <sup>2</sup> totale: estuse aree scoperte 44 m <sup>2</sup>	Euro 102,26	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo					CONTRADA PALMIERI n. SNC Piano 1							
Notifica					Partita			Mod.58				
Annotazioni					di immobile dichiarato sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ce0265620 del 27/06/2012 -classamento e rendita validati							

## Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L083 - Foglio 17 - Particella 5073.

Per i beni staggiti vi è 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.

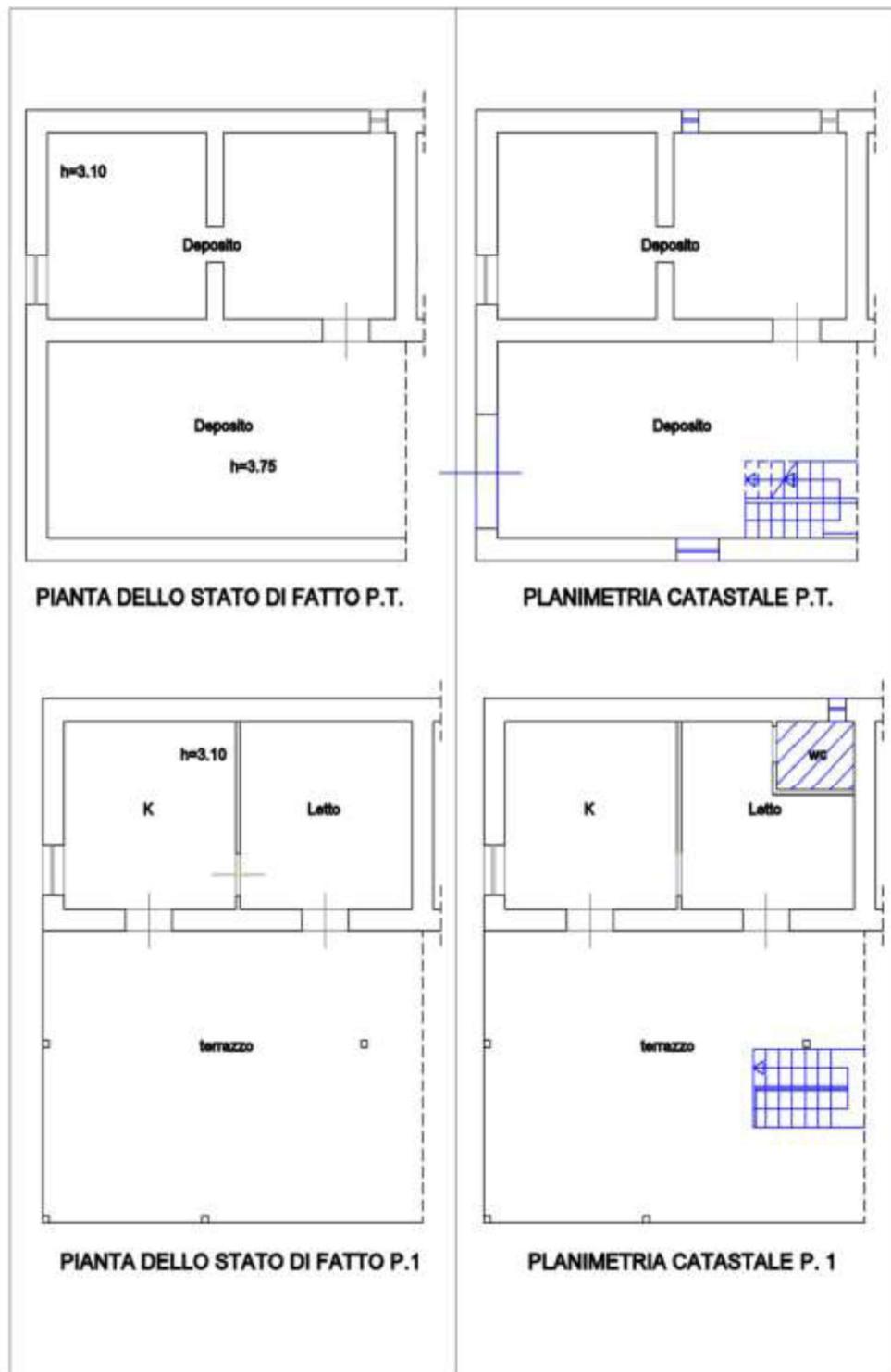
Non vi è, invece, la rispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali della porzione del fabbricato di cui ci si occupa in quanto dalle planimetrie catastali risultano le seguenti opere che non sono state realizzate:

- la scala esterna per l'accesso ai vani al primo piano;
- il muro di divisione del deposito, la porta di accesso ad esso e un finestrino;
- il wc e il finestrino al piano primo.

Dalla verifica dello stato dei luoghi, risulta, inoltre, chiusa la finestra del deposito.

Il tutto è evincibile dal confronto tra le piante dello stato di fatto e le planimetrie catastali sotto inserite in formato ridotto, mentre in formato ordinario (Scala 1:100) sono accluse alla relazione medesima (cfr. ALL.3), dove sono state riportate con opportuna indicazione grafica in blu le riscontrate difformità.





Dall'analisi delle variazioni catastali risulta che è stato effettuato esclusivamente il frazionamento catastale del fabbricato al fine di dividerlo in due porzioni autonome (quella di proprietà di [REDACTED] staggita e quella di proprietà del germano Massimo) senza effettuare i lavori e verosimilmente senza presentare la relativa pratica edilizia (S.C.I.A.).



**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 N.1:** piena ed intera proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Teano alla contrada Palmieri, denominato “Masseria Le Pezze”, avente estensione catastale di ha 04.57.00 diviso in due corpi separati dalle particelle 5075 e 5073, con pertinenziali piccole porzioni della masseria rurale a servizio del fondo costituite da un deposito al piano terra e sovrastanti due vani al piano primo, il tutto riportato in **C.T. del Comune di Teano al foglio 17, p.lla 5074** confinante con p.lle 36 e 5119 per un lato, p.lla 5075 per un altro lato e con strada sterrata per un altro lato ancora; **p.lla 5076** confinante con p.lla 5103 per un lato, p.lle 5112 e 511 per un altro lato, p.lla 5075 per un altro lato ancora e con p.lla 5073 per il quarto lato; **C.F. al foglio 17, p.lla 5073, sub 5 e sub 7**, confinante con p.lla 5075 per più lati, p.lla 5076 per un altro lato e con p.lle 262, 5111, 5109 per un altro lato ancora; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il terreno ricade in “**Zona E2 – Zona Agricola Comune**” del vigente Programma di Fabbricazione (P. di F.) del Comune di Teano, approvato con D.P.C.M. n. 678 del 12.04.1979; per il fabbricato rurale vi è **Licenza Edilizia n. 386 del 07.06.1973**, cui è conforme lo stato dei luoghi ad eccezione dell'ampliamento del terrazzo e della tettoia di copertura; per tali opere in difformità a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.



**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 180.000,00;**

**OFFERTA MINIMA: € 135.000,00.**

**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,





intera proprietà (beni destinati alla sua impresa agricola, ai sensi dell'art. 178 del c.c. - comunione de residuo - così come confermato dal coniuge [REDACTED] che è intervenuta in atto), contro [REDACTED], di stato civile libero (vedova), per i diritti di 1/1 di usufrutto, [REDACTED], per i diritti di 298/1000 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED], di stato civile libero (celibe), per i diritti di 702/1000 di nuda proprietà dei beni immobili staggiti su descritti.

**NN. 51604/27201 del 24.08.2007** – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di dichiarazione di successione, devoluta per testamento olografo del 27.12.2004 di [REDACTED], depositato e pubblicato il 04.06.2007 dal notaio Pasquale Cante, rep. 45214/12276, registrato a Napoli 3 il 07.06.2007 al n. 5433, presentata all'Ufficio del Registro di Caserta il 05.07.2007 al n. 782/53, a favore [REDACTED], come sopra generalizzata, per i diritti di 1/1 di usufrutto, [REDACTED], come sopra generalizzato, per i diritti di 298/1000 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED], come sopra generalizzato, per i diritti di 702/1000 di nuda proprietà dei beni immobili staggiti su descritti.

**NN. 36299/18063 del 07.06.2007** – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di accettazione espressa di eredità a rogito del dott. Cante Pasquale del 04.06.2007, rep. 45214/12276 a favore dei suddetti eredi [REDACTED], ciascuno per quanto di loro spettanza contro [REDACTED] dei beni immobili staggiti su descritti.

**Per la provenienza ultraventennale si ha che il *de cuius* [REDACTED] è entrato in possesso dei beni con l'atto a rogito del notaio Giuseppe Borrelli del 16.06.1969, rep. 24304, trascritto nei pubblici registri immobiliari il 20.06.1969 ai nn. 20328/18329.**



**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:
  - 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.

Premesso che l’istanza di accessi agli atti al Comune di Teano veniva inoltrata il **30.08.2023** **prot. n. 21499**, lo scrivente, dopo numerosi solleciti per le vie brevi, riusciva ad avere riscontro della richiesta e ad estrarre copia della pratica edilizia relativa al fabbricato rurale il **09.10.2023**.

I certificati di destinazione urbanistica, invece, venivano emessi il **30.10.2023** **prot. 25500** (cfr. *ALL.6-Documentazione Urbanistica*).

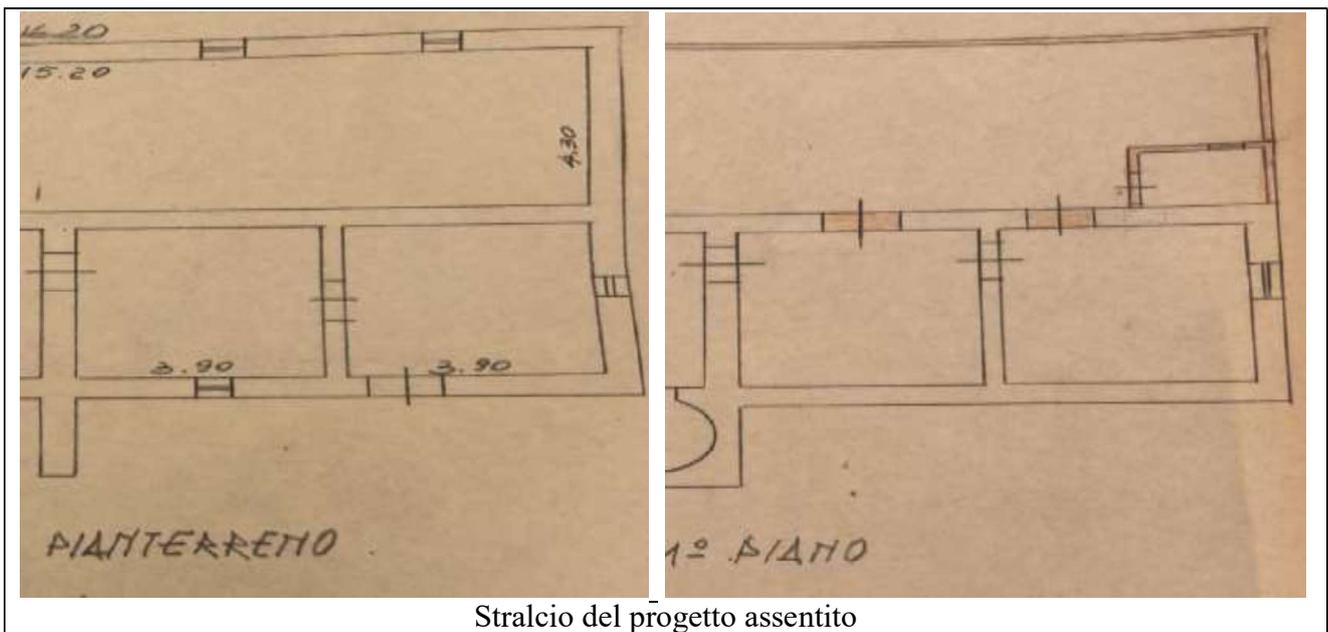
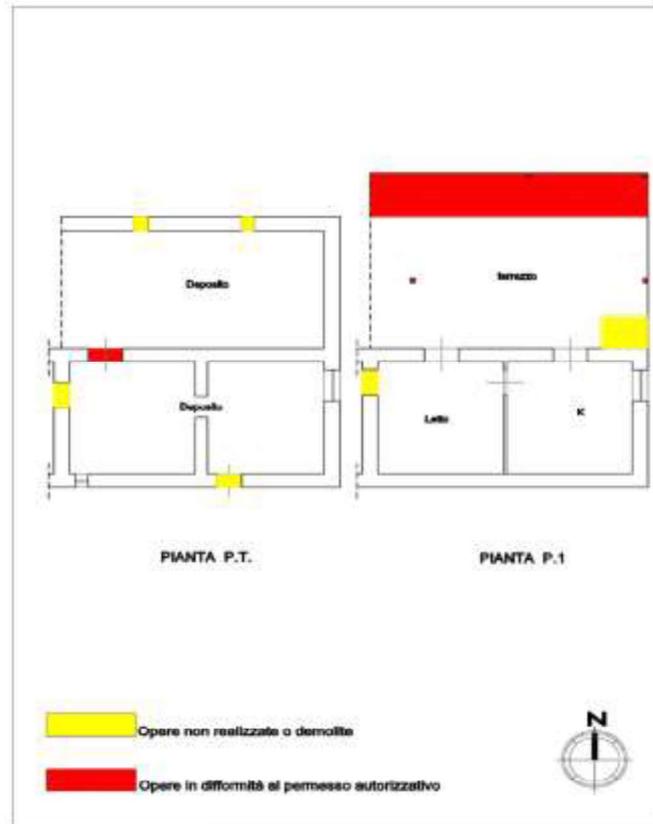
Orbene dalle indagini svolte presso l’Ufficio Tecnico del Comune è stato possibile verificare la regolarità edilizio-urbanistica dell’immobile ed estrarre copia della **Licenza Edilizia n. 386 del 06.06.1973**, rilasciata a D’Aniello Giovanni nato a Villaricca (NA) il 15.08.1933 per la riparazione di un fabbricato rurale insistente sulla p.lla 17 del foglio 17 in Via Fondo “Pezza” del Comune di Teano. Nella pratica edilizia non è stato rinvenuto il **Certificato di Abitabilità**.

Dalle verifiche dello stato di fatto risulta che l’intervento per l’esecuzione dei lavori di consolidamento e riattamento del fabbricato è in aderenza al progetto assentito tranne per l’ampliamento del terrazzo al piano primo e la realizzazione della tettoia di copertura sullo stesso terrazzo. Non risulta, invece, realizzato il wc di progetto insistente sul terrazzo ed alcuni vani porte e finestre risultano non eseguiti o demoliti.

Non vi è l’ordinanza sindacale della messa in pristino dello stato di progetto assentito.



Si riporta, di seguito, le risultanze della sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con lo stato di progetto assentito, in formato ridotto, con opportuna indicazione grafica in rosso delle riscontrate difformità e in giallo le opere non realizzate o demolite; la planimetria, in formato ordinario (Scala 1:100), è acclusa alla relazione medesima (cfr. ALL.3).



Stralcio del progetto assentito



Orbene per l'ampliamento in pianta del terrazzo e per la tettoia in metallo in difformità al permesso autorizzativo vi è la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Si rappresenta che il fabbricato ricade ora come allora in "Zona E2 – Zona Agricola Comune" del Programma di Fabbricazione (adottato dal Comune di Teano con delibera consiliare n. 112 del 06.06.1974 e n. 134 del 10.07.1976 e approvato con Decreto n. 678 del 12.04.1979 del Presidente della Giunta Regionale) ancora vigente con le seguenti prescrizioni indicate nelle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del predetto strumento urbanistico (cfr. C.D.U.):

- Indice di Fabbricabilità Territoriale: 0,03 mc/mq;
- Destinazione d'uso: agricola;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 0,03 mc/mq;
- Altezza: m 7,50;
- Numero di piani: 2;
- Distanza dagli edifici assoluta: 24,00
- Indice di Fabbricabilità Territoriale: 0,03 mc/mq.

Si rappresenta, altresì, che con Delibera di Giunta Comunale n. 85 del 24.07.2020 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 5 del 04.08.2011 di attuazione per il governo del territorio, il cui iter di approvazione è in corso, come disciplinato dalla Legge 16/2004 e ss.mm.ii., per il quale le p.lle 5073, 5074, 5076 del foglio 17 sono classificate nella ZTO (Zona Territoriale Omogenea) AC "Agricola Collinare" del P.U.C. adottato.



Nella cartografia del P.T.R. (Piano Territoriale Regionale) della Campania, il territorio del Comune di Teano è ricompreso nel Sistema Territoriale di Sviluppo A11- Monte Santa Croce a dominante naturalistica.

Per il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) della provincia di Caserta, approvato ai sensi del comma 7° art. 20 L.R. n. 16/04 con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 26 del 26.04.2012, integrato e modificato a seguito delle osservazioni accolte o loro parti e dei pareri degli enti sovraordinati, giusta deliberazione di Giunta Regionale della Campania n. 312 del 28.06.2012, nella Tav. C1.1.5 “Assetto del Territorio Tutela e Trasformazione” del P.C.T.P. della Provincia di Caserta, le p.lle 5073, 5074, 5076 del foglio 17 rientrano nella zona a preminente valore agronomico produttivo.

Ai sensi della legge 21.11.2000, n. 353 il predetto terreno non rientra in territorio percorso dal fuoco.

Per la sanabilità delle opere in difformità si possono seguire le seguenti procedure:

- richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;
- inoltro di istanza in sanatoria a mezzo S.C.I.A. (ex D.I.A.) con indicazione di “Lavori già realizzati”.

Per entrambe le procedure si applicheranno oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria, quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall’art. 37 comma 4 del DPR 380/01 unitamente all’art. 36 dello stesso D.P.R..

E' possibile regolarizzare le opere di restauro e ristrutturazione che siano conformi agli strumenti urbanistici ma per i quali non sia stata presentata regolare S.C.I.A..

Il Testo Unico dell'Edilizia (Art. 37) regola gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità, individuando differenti casistiche.

Qualora la comunicazione avvenga quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento della somma di 516 euro. Se gli interventi, secondo il principio di doppia conformità,



sono congrui agli strumenti urbanistici sarà possibile presentare una S.C.I.A. in sanatoria versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Orbene il costo complessivo per la sanatoria è pari presumibilmente a circa € 3.000,00, di cui € 516,00 per sanzione e/o oblazione, € 150,00 per i diritti di segreteria del Comune di Teano e € 1.500,00/2.000,00 per spese tecniche professionali.

Il costo preventivo, infine, per la realizzazione delle opere per la suddivisione del corpo di fabbrica in due porzioni indipendenti (come risulta dalle planimetrie catastali) è pari a corpo a € 10.000,00 (comprensivo delle spese tecniche).

#### **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 gli immobili erano in possesso del debitore esecutato  
(*cfr. Verbale di accesso*).



**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) Diffformità 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) Diffformità 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).

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore precedente – effettuate presso i pubblici registri immobiliari – verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che il bene non è stato riconosciuto di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche.

In particolare si precisa per la SEZIONE B, che **gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

*1. Iscrizioni:*

**nn. 42448/9023 del 05.10.2009 – Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 20 anni del 29.09.2009 ai rogiti del notaio Alberto Criscuolo, rep. 52846/18212, a favore BANCO DI NAPOLI S.p.A., con sede in Napoli, contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la somma di € 540.000,00 di cui € 270.000,00 per capitale, sui beni immobili staggiti su descritti.



2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

nn. 39456/31236 del 24.10.2022 – Verbale di pignoramento immobiliare del 27.09.2022 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, rep. 7622 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante per la piena ed intera proprietà su tutto il compendio immobiliare *de quo*.

3. *Difformità urbanistico-edilizie*

I costi per la regolarità urbanistico-edilizia e delle opere a farsi pari a € 13.000,00 sono stati detratti dal valore di stima a base d'asta.

Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro i *danti causa* esclusivamente sugli immobili di cui ci si occupa (*vedi Ispezioni Ipotecarie Ordinarie*).

Non vi è la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.



**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 pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c.** 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.

L'esperto procedeva alla verifica dell'**esistenza/inesistenza di pesi od oneri di altro tipo** e a tal fine svolgeva le indagini presso l'Ufficio Catasto di Caserta per risalire alle particelle originarie dei cespiti pignorati e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (**Ufficio Usi Civici**).

Nel Decreto del R. Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli relativo al Comune di Teano del 02.01.1939 (*ALL.7: R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI*) **non vi è il foglio 17**, pertanto i fondi in questione **non sono tra le terre di uso civico assegnate alla categoria A** (boschiva e pascoliva).

Le particelle originarie non risultano, altresì, gravate da livello e/o censo.



**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'importo annuo delle spese fisse di gestione non è determinabile a causa della totale mancanza delle relative informazioni.

**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.

### Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità del complesso immobiliare in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:



#### *a) Caratteristiche della zona*

L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Teano, alla contrada Palmieri ben collegata alla cittadina ed ai Comuni circostanti attraverso la provinciale 192.

L'agricoltura appare tutt'altro che in declino e continua a fornire occupazione a una discreta fetta della popolazione attiva: frutta, uva e olive rappresentano le principali produzioni che, oltre ad essere ampiamente commercializzate, alimentano l'industria di trasformazione agro-alimentare.

#### *b) Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare*

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi dei vani abitativi e del deposito che formano la porzione di fabbricato rurale, non rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista in quanto non vi è il wc.

#### *c) Caratteristiche del mercato attuale*

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato della zona.

Ciò in considerazione soprattutto che trattasi di terreno agricolo che in parte non viene coltivato da molti anni e di porzione di masseria che risulta alquanto abbandonata.

#### *e) Redditività*

Il terreno è di qualità frutteto di classe 1 e il fabbricato è incluso nella categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e C/2 (Deposito) per cui le norme vigenti prevedono per i beni in oggetto un regime di libera contrattazione.

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **- TERRENO AGRICOLO**

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" del terreno che nel P. di F. (Programma di Fabbricazione) vigente ricade in zona agricola. Esso pertanto va considerato in conseguenza del tipo



di coltura realizzabile sulle aree presenti nel territorio del Comune di Teano (CE) al fine di determinare il prezzo a base d'asta.

Nell'esaminare i criteri per la stima dei beni si è scelto di utilizzare due metodi di valutazione su cui effettuare la ponderazione, il primo è quello di mercato. Considerando che tale cespite sarà oggetto di vendita, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda e offerta in un determinato arco temporale.

Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili.

Si sono acquisiti i seguenti riferimenti estimali (*cf.* ALL.8):

- atto di compravendita del 2009 con il quale il debitore esecutato acquista il lotto di cui ci si occupa per il prezzo a corpo di € **275.000,00**.
- informazioni reperite mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari (*annunci immobiliari Teano pubblicati sul sito immobiliare.it*) e dagli archivi di alcuni studi notarili.

Considerata la tipologia dei beni oggetto della stima, ogni elemento comparativo sul prezzo non troverà mai piena corrispondenza con i valori determinati, e considerate le caratteristiche intrinseche dei terreni e la loro estensione, la valutazione comparativa dovrà essere sempre considerata come un parametro di riferimento. Inoltre, il valore di mercato, che in seguito verrà attribuito, è stato ulteriormente bilanciato con la richiesta potenziale da parte di operatori economici disposti ad acquistare superfici di terreno che risultano ricadere in zone dove sono ammessi interventi, processi e tecniche agronomiche ai fini colturali e produttivi.

Il secondo criterio adottato è quello basato sul V.A.M. (Valore Agricolo Medio) espresso per ettaro, riferito alle colture presenti, pubblicate sul BURC 2018, utilizzato dalla Commissione Provinciale Espropri di Caserta per determinare il valore delle aree. Tale criterio viene enunciato



unicamente per l'applicazione di una ponderazione con i valori di mercato perché gli interventi in dette aree si attuano attraverso la Concessione Edilizia che potrà essere rilasciata esclusivamente ai soggetti considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n. 153 "Attuazione delle direttive del Consiglio delle Comunità europee per la riforma dell'agricoltura".

La tabella dei V.A.M. valida per l'anno 2018 (sono gli ultimi dati pubblicati sul bollettino regionale) contiene l'elenco articolato, a cui si farà riferimento, delle varie tipologie di colture suddivise per regione agraria. Il Comune di Teano rientra nella *Regione Agraria n. 2 – Collina di Roccamonfina*, pertanto verranno presi i valori corrispondenti alla tipologia frutteto.

Si è ritenuto di non considerare altri metodi di valutazione, nonostante vi siano numerosi altri riferimenti, ma che non soddisfano i criteri generali da adottare.

La ponderazione del valore di mercato, come sopra definita, con il V.A.M. è rispondente alla necessità di ottenere quotazioni attendibili e realistiche. In questa logica, sono stati esclusi i valori che scaturiscono dal reddito agrario e dominicale.

I V.A.M. 2018 (*banca dati dell'Agenzia delle Entrate*) per la coltura a frutteto sono:

Tipologia	V.A.M. €/ha	Valore €/mq
Frutteto	36614,00	3,66

Essi corrispondono ai valori agricoli medi espressi per ettaro per la *Regione Agraria N. 2- Collina di Roccamonfina* di cui fa parte il Comune di Teano, e rappresentano un prezzo indicativo riconducibile al genere di colture esistenti nelle macro-aree che di solito è inferiore al valore corrente.

Attualmente, però, attesa la ripresa degli investimenti nel settore agricolo, questi valori sono inferiori ai valori attuali di mercato.

Elaborando, infatti, i dati raccolti per i valori di mercato si osserva che essi sono superiori rispetto ai V.A.M., e precisamente dalle indagini effettuate risultano pari a:



Tipologia	Valore Mercato €/ha	Valore €/mq
Frutteto	54000,00-55000,00	5,4-5,5

I dati pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590 relativi alla Zona n. 2 della Provincia di Caserta in cui è compreso il Comune di Teano sono:

Tipologia	Valore Fondiario Medio €/ha	Valore €/mq
Frutteto	32579,00	3,25

Al fine di ricavare un valore medio congruo si procede alla ponderazione tra i tre valori, pertanto si avrà:

Tipologia	V.A.M. €/mq	Valore Fondiario Medio €/mq	Valore di mercato €/mq	Media
Frutteto	3,66	3,25	5,40	4,10

Analizzando il terreno in relazione all'importanza del Comune, alle caratteristiche intrinseche come la qualità e il classamento (**frutteto, classe 1** - migliore produttiva), e al fatto che il terreno è in parte coltivato a mele ed è accessibile attraverso una stradina sterrata collegata alla SP192, si ritiene di applicare la media dei valori su riportati pari a **€/mq 4,10**, pertanto si avrà:

$$V_T = mq \ 45.700 \times \text{€/mq } 4,10 = \text{€ } 187.370,00$$

- PORZIONE FABBRICATO RURALE

#### 1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al “più probabile valore di mercato”), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d’incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.



In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico che prevede l'identificazione del più probabile valore venale.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi pessimi, che determinano una redditività conseguentemente bassa.



In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

## 2. La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel “più probabile prezzo di mercato” l’angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l’individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l’individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

### *Procedimento diretto o sintetico*

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l’acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.



In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

E' da rilevare, però, come in generale, la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà però non acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca un immobile certamente ordinario per il quale i riferimenti di mercato non sono limitati.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del bene, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari)".

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

a) articolazione del bene oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

b) specifica ponderazione economica dell'"unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi dell'unità.



### *Procedimento indiretto o analitico*

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

E' altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato. In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato.

Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando però che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.



Nel caso di specie atteso che trattasi di una porzione di fabbricato rurale a servizio del terreno agricolo in stato di abbandono, si ritiene che il procedimento in argomento non possa essere adottato.

#### 4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

*Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per “valori tipici”*

Come è stato dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, il procedimento estimativo denominato per “*valori tipici*” si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari. I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati nel quadro di consistenza dell’unità immobiliare.

I secondi, i valori di mercato afferenti alle “*unità tipiche*”, sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

*Elementi di confronto*

In considerazione della consuetudine del bene in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive che la distribuzione, sono stati reperiti beni simili oggetto di recenti contrattazioni. Pertanto, avuta conoscenza di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, sono stati rilevati valori che in generale sono in linea con quelli dell’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate.

Si sono acquisiti, attraverso queste indagini, i seguenti riferimenti estimali (*cf. ALL.8*):



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: TEANO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI A SUD-OVEST: PUGLIANO, S. MARCO, S. GIULIANO, FONTANELLE, CASAMOISTRA, CASI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [CAMPANIA](#) > [CASERTA\(CE\)](#) > [TEANO](#)

## Teano (CE)

Sp192, 81057 Teano Ce, Italia

### ZONA RURALE

📍 Posizione Zona

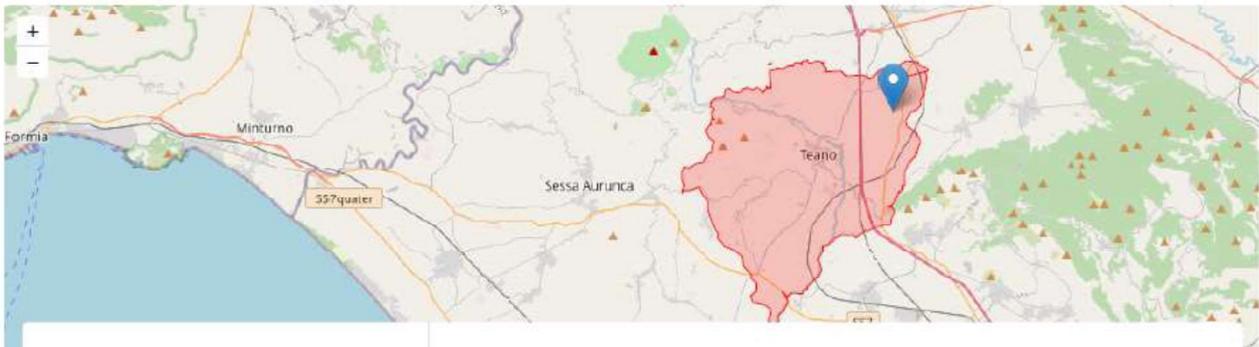
Rurale / Non Urbanizz

🏠 Tipologia Prevalente

Non Presente

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



## Quotazioni Immobiliari di Zona

 <b>Quotazioni Abitazioni &amp; Ville</b>	 <b>Quotazioni Uffici &amp; Negozi</b>	 <b>Quotazioni Box &amp; Posti auto</b>
<b>Quotazioni di Vendita</b>		<b>Quotazioni di Affitto</b>
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media d		
Valore minimo <b>Euro 596</b>	Valore medio <b>Euro 762</b>	Valore massimo <b>Euro 927</b>





### **Abitazioni** in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **464**

Valore medio

Euro **596**

Valore massimo

Euro **729**

Va



### **Abitazioni** in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **364**

Valore medio

Euro **464**

Valore massimo

Euro **563**

Va



### **Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **497**

Valore medio

Euro **662**

Valore massimo

Euro **828**

Va

Sono state esperite, inoltre, indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che operano nei comune di Teano che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

- **IMMOBILCASA** Via Napoli,208 – Vairano Patenora (CE) Tel. 0823.642087;
- **IMMOBILIARE CHERELLA** Via Napoli,67 – Vairano Patenora (CE) Tel. 0823.644853;
- annunci immobiliari Teano del portale *immobiliare.it*.



Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra **400,00 €/mq** e **500,00 €/mq** per fabbricati a destinazione abitativa ricadenti nella stessa zona e/o limitrofe in condizioni normali e/o da ristrutturare.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alle superfici dell'unità abitativa da stimare. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della diversa ubicazione e del diverso grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione dell'immobile che viene evidenziata nella seguente formula con riferimento alle superfici dedotte dai grafici elaborati.

In particolare per la porzione immobiliare in uno stato di conservazione pessimo, si assume un valore unitario pari a **€/mq 200,00**.

Orbene, atteso che la superficie commerciale dedotta dai grafici elaborati per l'immobile è pari a **Sc = mq 130,00** si ha che il più probabile valore di mercato per l'immobile è:

$$VF = mq 130,00 \times €/mq 200,00 = € 26.000,00$$

## 5. Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.



Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente sul procedimento del valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici".

Il più probabile valore venale del lotto di vendita n. 1 è così determinato;

$$V = V_T + V_F = \text{€ } (180.370,00 + 26.000,00) = \text{€ } 213.370,00$$

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito al terreno ed annessa porzione di fabbricato rurale escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale al lotto.

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

##### ***Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:***

Costi per la sanatoria e opere a farsi	€	13.000,00
Costi per APE	€	300,00
Valore in caso di redazione APE	€	200.070,00

#### **Prezzo base d'asta**

Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata e per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione è dunque pari a **€ 180.063,00**.

**Prezzo base d'asta in c.t. € 180.000,00 -- Offerta minima € 135.000,00**

#### **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 precisa che trattasi di espropriazione della **piena ed intera proprietà**.



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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Lo scrivente, infine, acquisiva i seguenti certificati presso il competente ufficio comunale

(*cf. ALL.9*):

- **certificato di residenza storico**: la residenza anagrafica di [REDACTED] alla data del pignoramento e ancora adesso è in Villaricca alla Via Della Repubblica,40 – sc. U, P. 1;
- **certificato di matrimonio**: il suddetto debitore esecutato al momento dell'acquisto dei beni avvenuto nel 2009 era **in regime di comunione legale dei beni**, come si evince dall'estratto di matrimonio, ma i cespiti sono destinati alla sua impresa agricola, ai sensi dell'art. 178 del c.c. così come confermato dal coniuge [REDACTED] [REDACTED] che è intervenuta in atto; si precisa, per completezza espositiva, che solo successivamente con atto del 10.05.2023 a rogito del notaio Mariarosaria Cante gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni;
- **certificato di residenza storico**: la residenza anagrafica di [REDACTED] alla data del pignoramento e ancora adesso è in Villaricca al Viale della Repubblica,40;



certificato di matrimonio: il suddetto debitore esecutato al momento dell'acquisto dei beni avvenuto nel 1976 era in regime di comunione legale dei beni, come si evince dall'estratto di matrimonio;

- certificato di residenza storico: la residenza anagrafica di [REDACTED] alla data del pignoramento e ancora adesso è in Teano (CE) alla contrada Palmieri snc;
- dalla comunicazione dell'ufficio stato civile del Comune di Teano qui acclusa risulta che [REDACTED] risulta celibe;
- certificato di residenza storico: la residenza anagrafica di [REDACTED] alla data del pignoramento e ancora adesso è in Villaricca alla Via Giorgio La Pira,45;
- certificato di matrimonio: il suddetto debitore esecutato al momento dell'accettazione dei beni in eredità del 2021 era in regime di comunione legale dei beni come si evince dal medesimo certificato, ma i beni evidentemente sono personali perché avuti per successione.

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

**l'Esperto**  
dott. ing. Luigi de Lucia

