

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



IMMOBILE IN TEANO (CE)
LOTTO N.2: TERRENO AGRICOLO

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>	14
<u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</u>	16
<u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</u>	18
<u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u>	21
<u>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</u>	23
<u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</u>	25
<u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</u>	26
<u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</u>	27
<u>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</u>	27
<u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</u>	29
<u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</u>	33
<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>	34

CONCLUSIONI

ALLEGATI:

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Documentazione catastale
- 4) Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza
- 5) Documentazione Urbanistica
- 6) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 7) Riferimenti estimali-dati OMI
- 8) Certificati di residenza e stato civile
- 9) 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 precedente 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 esegutati.

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 precedente 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“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 eseguiti corrispondono agli immobili in titolarità degli stessi in forza dei seguenti titoli: atto di compravendita del 29.09.2009 e 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 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. 2**

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



Stralcio di mappa

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 è un fondo denominato "Masseria Le Pezze" sito in agro di Teano (CE)

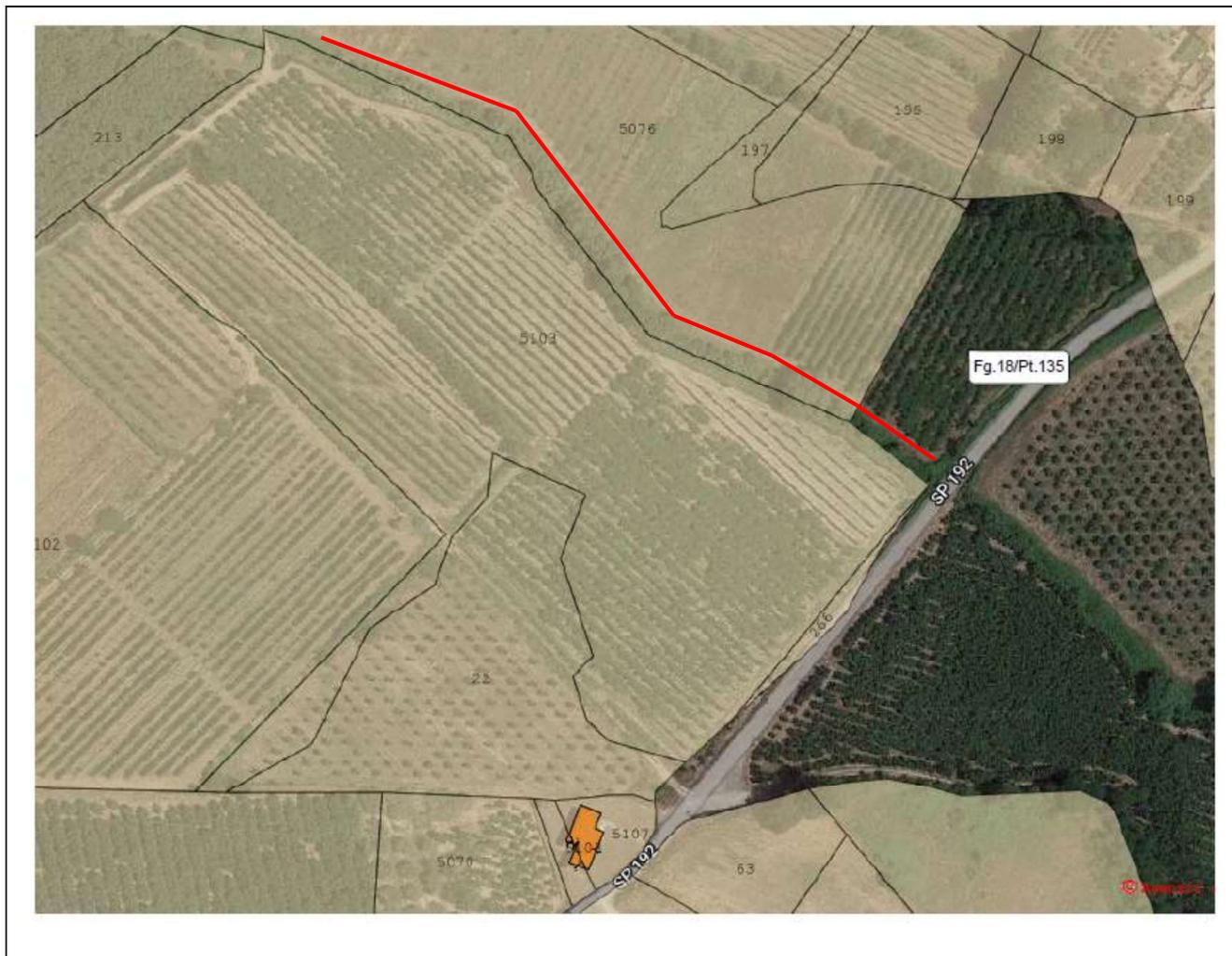
alla contrada Palmieri.

Ambientazione e caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in una zona del tutto agricola.

Ubicazione ed accessi

Al lotto si accede dalla SP192 attraverso la strada vicinale Pezze come si vede nella sovrapposizione tra l'immagine satellitare e la mappa wegis sotto riportata.



Descrizione dell'immobile

Il fondo agricolo a forma trapezoidale e ad andamento quasi del tutto pianeggiante ha un'estensione catastale complessiva di are 46.50 (mq 4.650), di qualità frutteto, coltivato a mele.

Si veda il rilievo fotografico del cespite (*ALL.2*) di cui alcune foto rappresentative sono riportate di seguito.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL TERRENO



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 dell'immobile e lo stralcio del foglio di mappa (*cf. ALL.3- Documentazione catastale*).

Per quanto concerne la storia catastale del cespite si relaziona quanto segue.

Il terreno è identificato in **C.T. di Teano al foglio 18, p.lle 38, 135, 136 e 137.**

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella all'impianto meccanografico del C.T. 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 ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	18	38		-	PRATO U	11 40		L. 9.120	L. 3.420	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita	11771			

Unità immobiliare dal 11/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	18	38		-	FRUTTETO 1	11 40		Euro 18,55 L. 35.910	Euro 9,42 L. 18.240	VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/09/2001 Pratica n. 00239880 in atti dal 11/09/2001 CAMBIO DI COLTURA MOD.26 N.427/99 (n. 1326.1/2001)
Notifica						Partita				
Annotazioni						di immobile: VARIATA PER CAMBIO DI COLTURA. VERIFICA AL TAVOLO				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	18	135		-	PRATO U	11 40		L. 9.120	L. 3.420	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita	11702			

Unità immobiliare dal 11/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	18	135		-	FRUTTETO 1	11 40		Euro 18,55 L. 35.910	Euro 9,42 L. 18.240	VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/09/2001 Pratica n. 00239880 in atti dal 11/09/2001 CAMBIO DI COLTURA MOD.26 N.427/99 (n. 1327.1/2001)
Notifica						Partita				
Annotazioni						di immobile: VARIATA PER CAMBIO DI COLTURA. VERIFICA AL TAVOLO				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	18	136		-	PRATO U	11 40		L. 9.120	L. 3.420	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita	11731			

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	18	136		-	FRUTTETO 1	11 40		L. 35.910	L. 18.240	VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/09/2001 Pratica n. 00239880 in atti dal 11/09/2001 CAMBIO DI COLTURA MOD.26 N.427/99 (n. 1328.1/2001)
Notifica						Partita				
Annotazioni						di immobile: VARIATA PER CAMBIO DI COLTURA. VERIFICA AL TAVOLO				

Unità immobiliare dal 09/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	18	136		-	FRUTTETO 1	11 22		Euro 18,25 L. 35.343	Euro 9,27 L. 17.962	FRAZIONAMENTO del 21/11/1974 Pratica n. 262033 in atti dal 09/10/2001 TF SITUAZIONE PREGRESSA (n. 78.1/1974)
Notifica						Partita				
Annotazioni						di immobile: VARIATA PER CAMBIO DI COLTURA. VERIFICA AL TAVOLO				

E' stata inoltre variato il seguente immobile: Foglio 18, p.la 5111

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	18	137		-	FRATO U	15 22		L. 12.176	L. 4.566	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Pratica		111741		

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	18	137		-	FRUTTETO 1	15 22		L. 47.943	L. 24.352	VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/09/2001 Pratica n. 00239680 in atti dal 11/09/2001 CAMBIO DI CULTURA MOD.26 N.427/99 (n. 1329.1/2001)
Notifica						Pratica				
Annotazioni						di immobile: VARIATA PER CAMBIO DI CULTURA. VERIFICA AL TAVOLO				

Unità immobiliare dal 09/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	18	137		-	FRUTTETO 1	12 48		Euro 29,30 L. 39.312	Euro 10,31 L. 19.968	FRAZIONAMENTO del 21/11/1974 Pratica n. 262024 in atti dal 09/10/2001 TF SITUAZIONE PREGRESSA (n. 78.1/1974)
Notifica						Pratica				
Annotazioni						di immobile: VARIATA PER CAMBIO DI CULTURA. VERIFICA AL TAVOLO				

E' stata inoltre variato il seguente immobile: Foglio 18, p.la 5110

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.la ____** (ex p.la ____ 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.2: piena ed intera proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Teano, contrada Palmieri, denominato “Masseria Le Pezze”, avente estensione catastale complessiva di are 46.50 (4.650 mq), confinante con p.la 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; è riportato in **C.F. del**

Comune di Teano al foglio 18, p.lle 38, 135, 136 e 137; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il terreno ricade in “**Zona E2 – Zona Agricola Comune**” del vigente P. di F. (Programma di Fabbricazione) del Comune di Teano, approvato con D.P.C.M. n. 678 del 12.04.1979.

VALORE D’ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 17.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 12.750,00.

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

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

A questo riguardo, l’esperto:

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

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

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

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

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

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

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

L’esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l’esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l’esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro

conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo.

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari per le ispezioni ipotecarie e presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio, Servizi Catastali per le visure catastali, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di

rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (cfr. ALL.4: *Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di Provenienza*).

NN. 27533/42445 del 05.10.2009 – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di compravendita per notar Alberto Criscuolo del 29.09.2009, al n. 52843/18209 di rep., a favore [REDACTED], per il diritto di piena ed intera proprietà (beni destinati alla sua impresa agricola, ai sensi dell'art. 178 del c.c. così come confermato dal coniuge [REDACTED] che è intervenuta in atto), contro [REDACTED], per i diritti di piena ed intera proprietà dei beni immobili staggiti su descritti.

Per la provenienza ultraventennale si ha che il terreno è pervenuto alla suddetta parte venditrice con l'atto a rogito del notaio Emiddio Borrelli dell'11.03.1992, rep. 7117 trascritto nei pubblici registri immobiliari il 14.03.1992 al n. 9123/7846.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta

descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c..

Premesso che la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica al Comune di Teano veniva inoltrata il **30.08.2023 prot. n. 21499**, lo scrivente, dopo numerosi solleciti per le vie brevi, riusciva ad ottenere i CDU il **30.10.2023 – prot. 25500** (cfr. *ALL.5-Documentazione Urbanistica*).

Il terreno ricade in “**Zona E2 – Zona Agricola Comune**” del Programma di Fabbricazione (P. di F.), 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 ed ancora vigente, che ai sensi delle Norme Attuative prevede (*cf.* 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 38, 135, 136, 137 del foglio 18 sono classificate nella ZTO PA “Parco Archeologico Diffuso” 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 38, 135, 136, 137 del foglio 18, 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.

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

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegata 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. 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. 31236/ del 24.10.2022 – Verbale di pignoramento immobiliare del 27.09.2022 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, rep. 7622 a favore ORGANA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED],

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

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.6: R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI*) **non vi è il foglio 18**, pertanto il fondo in questione non è tra le terre di uso civico assegnate alla categoria A (boschiva e pascoliva), e quindi lo stesso evidentemente **non risulta gravato da uso civico**. 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.

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità dell'immobile 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 SP192.

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 terreno

I caratteri dell'appezzamento di terreno sono quelli tipici di zone agricole.

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 di dimensione inferiore all'ettaro.

e) Redditività

Il terreno è di qualità frutteto di classe 1 per cui le norme vigenti prevedono per i beni in oggetto un regime di libera contrattazione.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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 (*ALL.7*):

- atto di compravendita del 2009 con il quale il debitore esecutato acquista il terreno di cui ci si occupa di mq 4.650 per il prezzo di € 20.000,00 (ovvero € 4,30 al mq).
- atto di compravendita del 2009 visionato dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere relativo ad un frutteto di classe 1 di mq 4.585, foglio 17, p.lla 265 alla

contrada Palmieri facente parte del terreno denominato “Masseria Le Pezze”, limitrofo a quello di cui ci si occupa, il cui prezzo di vendita è stato convenuto pari a € 20.000,00 (ovvero € 4,36 al mq).

- informazioni reperite mediante l’accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari (*annunci immobiliari Teano pubblicati sul sito immobiliare.it*).

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 e 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 coltivata a mele ed è accessibile attraverso una stradina sterrata collegata a strada pubblica, si ritiene di applicare la media dei valori su riportati pari a **€/mq 4,10**, pertanto si avrà:

$$V_T = \text{mq } 4.650 \times \text{€/mq } 4,10 = \text{€ } 19.065,00$$

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito al solo terreno escludendo quindi eventuali manufatti e quant'altro che non è considerato pertinenziale al lotto.

Prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di **17.158,50**.

Prezzo base d'asta in c.t. € 17.000,00 – Offerta minima 12.750,00

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

(*ALL.8*):

- **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 nell'anno 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 nell'anno 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.

P'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia