

# TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE DI STIMA

# LOTTO UNICO DI VENDITA



*procedimento immobiliare*

**RGE 52/2022**

*ruolo generale esecuzione*

*con*

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI .....</b>	<b>3</b>
QUESITO 1 .....	3
QUESITO 2 .....	5
QUESITO 3 .....	24
QUESITO 4 .....	31
QUESITO 5 .....	33
QUESITO 6 .....	37
QUESITO 7 .....	48
QUESITO 8 .....	49
QUESITO 9 .....	51
QUESITO 10 .....	51
QUESITO 11 .....	52
QUESITO 12 .....	52
12.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i> .....	53
12.2 <i>Calcolo della superficie commerciale</i> .....	57
12.3 <i>Stima del bene</i> .....	57
12.4 <i>Adeguamento alla stima</i> .....	58
12.5 <i>Prezzo basa d'asta proposto</i> .....	58
QUESITO 13 .....	59
QUESITO 14 .....	59
<b>4. ALLEGATI.....</b>	<b>.....</b>

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **Fabio Russo architetto**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2784, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in Caserta alla via Feudo di San Martino n.32, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 52/2022 – POP NPLS 2018 S.r.l. e per essa, quale mandataria, la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. contro [REDACTED]** rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 13.01.2023.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 06.02.2023 il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In data **16 febbraio 2023**, con il Custode Giudiziario, dott. Eduardo Maria Piccirilli, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutata è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento. In tale occasione, presso l'immobile staggito, si riscontrava la presenza della sig.ra [REDACTED] la quale con spirito più che collaborativo e senza alcuna opposizione ha consentito l'accesso all'interno dell'unità immobiliare rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali rinvenute. Il tutto è descritto in maniera più completa nel relativo verbale redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cfr. Allegato 01*). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise (CE), l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico degli elaborati peritali, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti costituite.

\*\*\*\*\*

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; 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  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; 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  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; 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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**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 SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato (*notifica del 16.02.2022*), oggetto della procedura in danno della sig.ra [REDACTED] (Grazzanise (CE), il 16.02 [REDACTED] f.: [REDACTED] è il **diritto di piena proprietà** dell'unità immobiliare consistente in una (...) *abitazione di tipo civile sito nel comune di Grazzanise (CE) alla via Della Pietra snc identificato al catasto al foglio 28 p.III n5387 sub.2 categ. A/2 classe 4 vani 6,5 (...)*"

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in virtù del titolo trascritto in proprio favore.**

#### **DIFFORMITA' FORMALI**

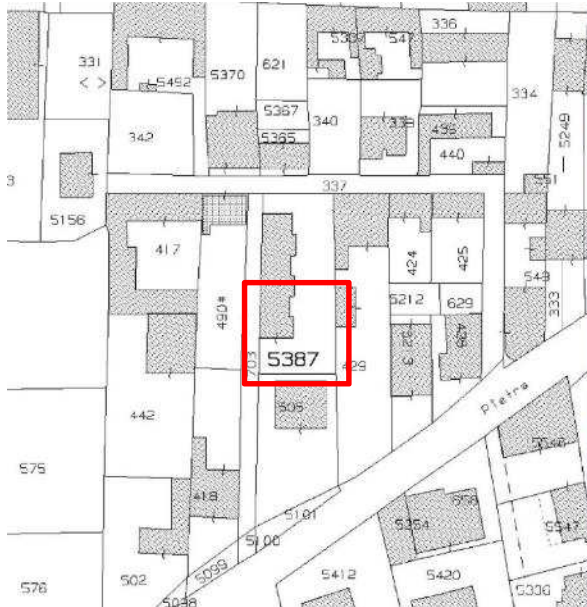
I dati identificativi catastali essenziali (*foglio, particella e subalterno*) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 16.03.2022 nn.9721/7595).

#### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune differenze/difformità rispetto alle relative planimetrie catastali rinvenute. In particolare e per linee generali, si evidenzia al *piano seminterrato* la diversa conformazione (numero scalini) del vano scala, la diversa dimensione delle aperture (lumi) e la diversa altezza interna rilevata; al *piano rialzato* la diversa conformazione del vano scala (numero scalini e mancata indicazione della rampa di discesa al piano seminterrato), il diverso posizionamento/dimensione dell'apertura nel vano scala e la diversa conformazione dello spazio esterno; al *piano primo*, invece, la diversa conformazione (numero scalini) del vano scala, il diverso posizionamento della tramezzatura di divisione tra la camera da letto padronale e la camera secondaria, la diversa disposizione del vano di accesso alla camera da letto secondaria e lo spostamento dei vani porta del bagno e della camera da letto adiacente.

Dalla comparazione dell'ortofoto e dell'estratto della mappa catastale è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene staggito e oggetto di stima:





\_estratto della mappa catastale attuale



\_estratto immagine satellitare – Google earth®



\_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale (in blu) e immagine satellitare Google earth®

Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene staggito e oggetto di stima, considerata la sua consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

**piena ed intera proprietà** di una **abitazione** su più livelli (*piano S1 – rialzato e primo*), distinta al N.C.E.U. del Comune di Grazzanise (CE), al *Foglio 28, Particella 5387, Sub 2, Categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani*; composta al piano *seminterrato* da un locale deposito, al *piano rialzato* da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio oltre a un

balcone/terrazzo a livello e spazio esterno; al *piano primo* da un disimpegno, tre camere e un bagno, oltre ad un balcone.

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**Il lotto unico di vendita è costituito dalla piena e intera proprietà di un'unità abitativa** su più livelli ubicata nel Comune di Grazzanise (CE), alla via Vico della Pietra n.10 (attuale n.8).

**CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nel territorio comunale di Grazzanise (CE) e precisamente nella parte ovest del centro abitato (in zona comunque centrale), a destinazione prevalentemente residenziale. L'area circostante si presenta urbanizzata, e in particolare via della Pietra (strada principale di accesso al bene staggito) si mostra asfaltata, dotata di banchine marciapiedi laterali e pubblica illuminazione; via Vico della Pietra, traversa della suddetta via principale, si mostra anch'essa asfaltata e dotata di pubblica illuminazione. I principali servizi quali uffici comunali, scuole, posta, ecc., sorgono a breve distanza dal bene (in particolare gli Uffici Comunali sono distanti circa settecento (700) metri); a breve distanza, ancora, sono dislocate alcune delle principali attività commerciali di prima necessità (supermercato, bar, negozi, ecc). Per la sua disposizione



spaziale, quindi, il bene risulta facilmente raggiungibile e ben collegato con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi.



*\_inquadramento territoriale*

### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

Il complesso residenziale, consistente nella realizzazione di tre (3) villette a schiera ad uso civile abitazione, è risalente alla metà degli anni 2000 ed è costituito da un unico corpo di fabbrica in linea.

L'intero blocco di villette a schiera è collocato internamente al vicolo delle Pietra, quindi in posizione interna rispetto alla via principale via della Pietra; si mostra edificato, per quanto visibile a vista, con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato e strutture orizzontali in laterizi e travetti prefabbricati, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile. Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero corpo di fabbrica, si mostravano in buone condizioni di manutenzione. Per quanto rilevato visivamente, non si riscontravano segni di ammaloramento/distaccamenti, non necessitando, quindi, di alcun intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito raffigurato:





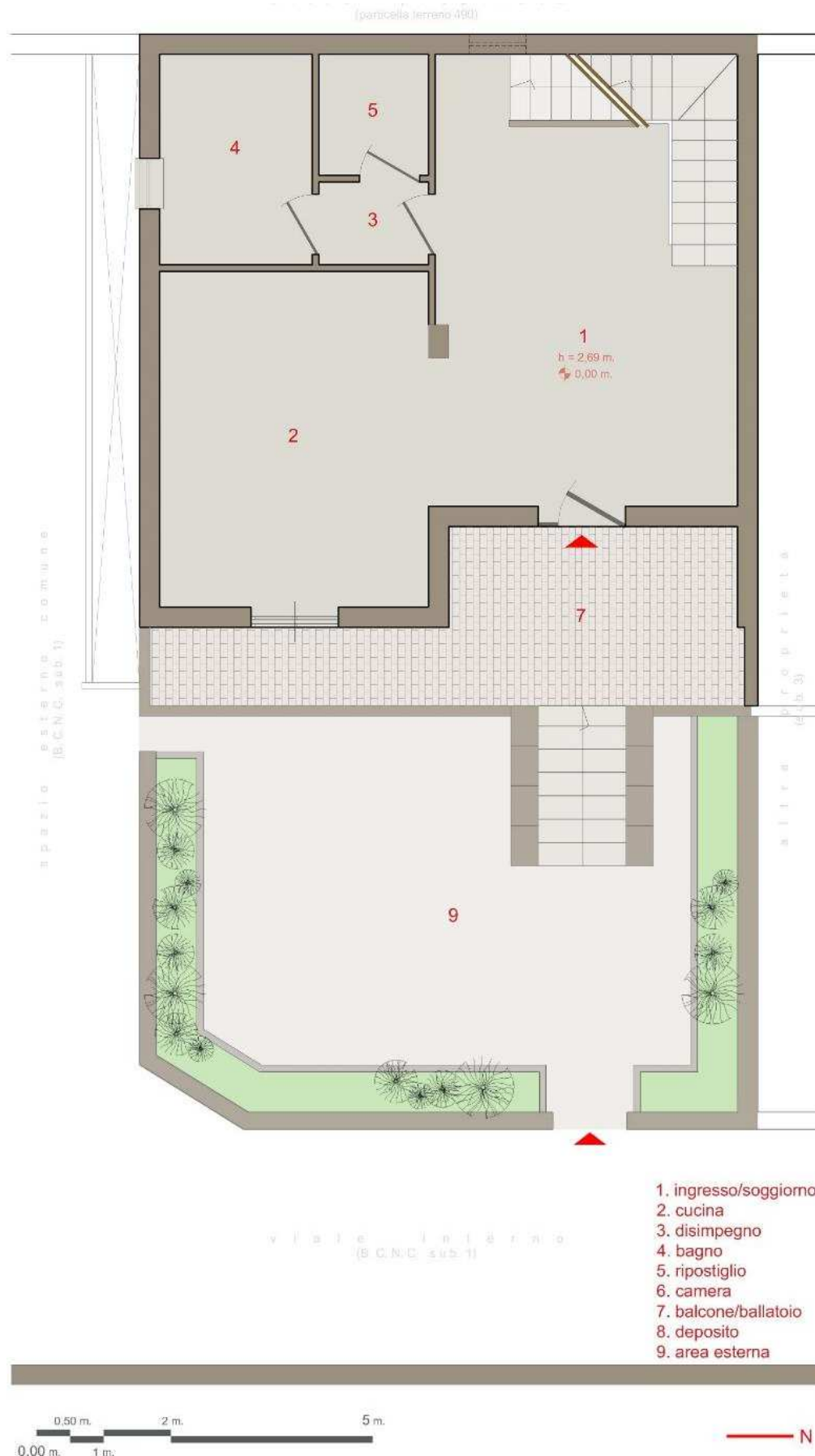
*\_immagini esterne – da via vico della pietra (in alto a sinistra) e dal viale interno (sub. 1 – B.C.N.C.)*

Il bene *de quo* e oggetto di stima consta in una abitazione civile, monofamiliare, articolata su tre (3) livelli (*piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano primo*) collegati verticalmente mediante una scala interna.

Al ***piano terra/rialzato*** dell'unità abitativa, anticipato dallo spazio esterno, si accede dal vialetto interno del complesso residenziale (*sub. 1 – B.C.N.C.*).

È composto da un **ingresso/soggiorno**, **cucina/pranzo** (*abitabile*), un **disimpegno**, un **bagno** e un **ripostiglio/lavanderia** oltre al vano scala di collegamento con il piano superiore e inferiore, avente una superficie interna utile di ~ 60 m<sup>2</sup> (*59,35 mq*) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, di 2,70 ml.; nella parte esterna, inoltre, sono presenti il **cortile** (adibito in parte a

giardino con piccole aiuole e in parte pavimentato) di ~ 46 m<sup>2</sup> (46,13 mq) e il **balcone/ballatoio** di accesso di ~ 17 m<sup>2</sup> (16,80 mq) (cfr. Allegato 12 – Grafico 01).



La pavimentazione interna, uguale per l'intero piano, ad esclusione del bagno, è realizzata con piastrelle quadrate in gres, nella tonalità del giallo e poste in opera in maniera regolare. Il bagno, invece, è caratterizzato da piastrelle quadrate di colore rosato, disposte (anch'esse) in maniera regolare; alle pareti, invece, vi è un rivestimento (non per tutta altezza) con piastrelle rettangolari della stessa tipologia e forma di quelle usate per la pavimentazione nelle tonalità del bianco e rosa con greca centrale e alcune piastrelle con decoro centrale. Anche la cucina (e in particolare la parete retro lavello e zona cottura) mostra un rivestimento con piastrelle quadrate smaltate disposte regolarmente di colore bianco; il tutto come meglio rappresentato di seguito nel rilievo fotografico effettuato in sede di accesso (cfr. Allegato 13):



\_accesso all'unità immobiliare dal vialetto comune e cortile esterno





*\_balcone/ballatoio di accesso*



*\_ingresso/soggiorno*





*\_cucina/pranzo*



*\_disimpegno*



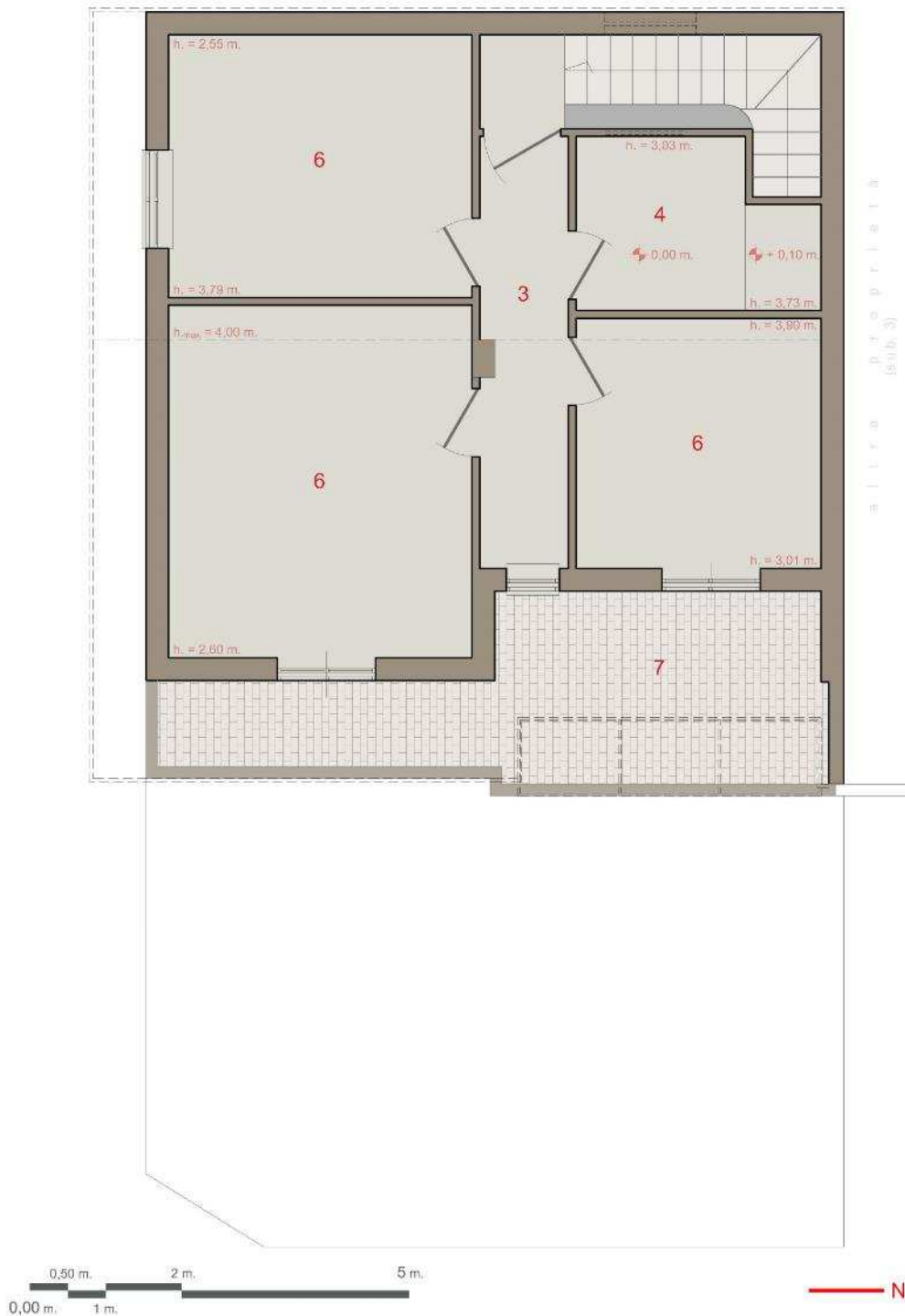
*\_ripostiglio/lavanderia*



*\_bagno*

Con accesso diretto dal piano terra/rialzato mediante il vano scala interno, vi è il **piano primo**, adibito alla zona notte.

Si compone di un **disimpegno/corridoio**, **tre camere** e un **bagno**; l'intero piano ha una superficie interna utile di ~ 57 m<sup>2</sup> (57,73 mq) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, massima (al colmo) di ~ 4,00 ml., minima (alla gronda) di ~ 2,60 ml. e di ~ 3,00 ml. sul lato est e di ~ 2,55 ml. a ovest; oltre ad un **balcone**, disposto sulla facciata principale, di ~ 16 m<sup>2</sup> (16,15 mq); il tutto come meglio rappresentato di seguito (cfr. Allegato 12 – Grafico 01):



La pavimentazione dell'intero piano primo, ad esclusione del bagno e del balcone, è realizzata con piastrelle quadrate in gres poste in opera in maniera regolare (della stessa tipologia, forma, dimensione e colorazione del piano terra/rialzato). Ugualmente, anche il bagno è caratterizzato da piastrelle quadrate di colore rosato, disposte in maniera regolare rispetto alle pareti, un rivestimento (non per tutta altezza) con piastrelle rettangolari della stessa tipologia e forma di quelle



usate per la pavimentazione nelle tonalità del bianco con “venature” in contrasto di colore rosa con greca centrale e, talune, piastrelle con decoro centrale.



*\_rampa di salita al piano primo e disimpegno*



*\_camera da letto (padronale)*





*\_camera da letto*



*\_balcone*



*\_camera da letto*



*\_bagno*



Le pareti verticali interne, sia del piano primo che del piano terra/rialzato, si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica in varie tinte e decorativa (del tipo spazzolato su talune pareti principali); gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro (bianco).

Le porte interne del tipo a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza.

Gli infissi esterni sono, verosimilmente, in polivinilcloruro (PVC) con vetrocamera e dotati come sistema di oscuramento e protezione antintrusione di veneziane in ferro con lamelle fisse.

È presente l'impianto elettrico, nonché quello idrico, del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti.

L'unità, inoltre, è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna e radiatori in alluminio alle pareti.



*\_dettagli*



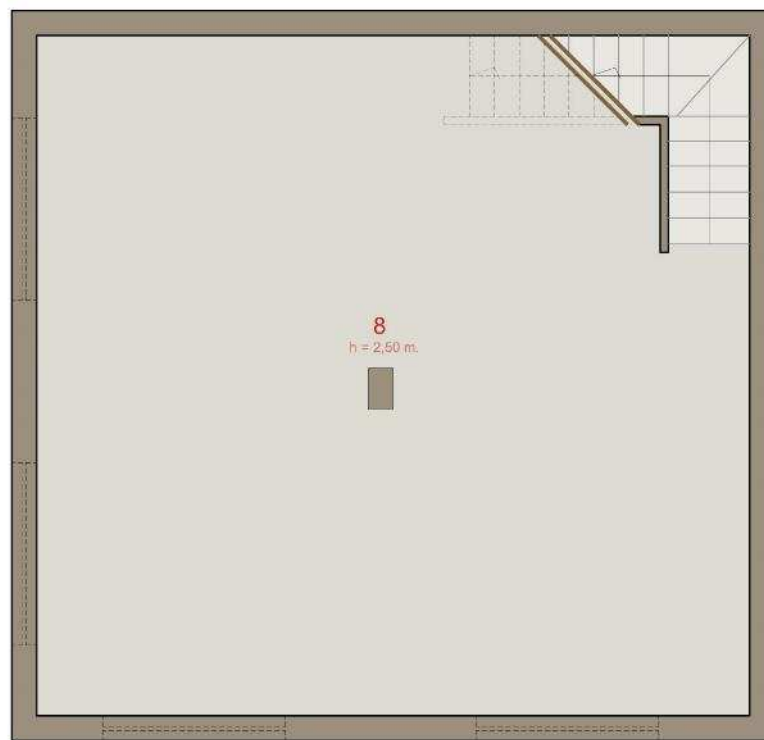
*\_dettagli*

Al **piano seminterrato**, invece, vi è il locale adibito a **deposito**.

Con accesso, esclusivamente, dal piano terra/rialzato mediante il corpo scala interno (in parte ultimato e in parte privo del rivestimento in marmo ai gradini), il vano è composto da un unico spazio a forma pressoché quadrata, avente una superficie interna utile complessiva di ~ 65 m<sup>2</sup> con un'altezza interna netta massima, misurata pavimento – soffitto (non rifinito) di ~ 2,50 m. (cfr. Allegato 12 – Grafico 01).

Internamente, si mostra lastricato (per quasi l'intera superficie calpestabile) con piastrelle quadrate di colore scuro (grigio), disposte in opera a 45°. Le pareti verticali interne e così come l'intradosso del solaio di copertura si mostrano, invece, prive di rifinitura ad esclusione del vano scale e della parete nord; il tutto come meglio rappresentato di seguito (cfr. Allegato 13):





*\_accesso al piano seminterrato e viste interne*



\_viste interne

Al momento dell'accesso, l'intera unità immobiliare si presentava in discreto stato di manutenzione, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria; così come sopra riprodotto e documentato fotograficamente.

In particolare e per linee generali, sono visibili macchie scure e compatte (verosimilmente muffa) al piano *terra/rialzato* in prossimità della rampa scale di discesa al piano seminterrato; al *piano primo*, invece, gli stessi segni sono visibili sul ballatoio del piano, nell'angolo nord-ovest della rampa scala, nell'attacco tra il solaio di copertura e la parete perimetrale del bagno (a confine con altra u.i.u. - lato nord) e nelle camere da letto secondarie.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e neppure**, così per l'intero complesso residenziale, **il certificato di abitabilità.**

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima del bene *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>1</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>2</sup>, viene computata come la somma:

<sup>1</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>2</sup> Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

#### CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali e accessori diretti:

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

o pertinenze esclusive di ornamento:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree a verde di uso esclusivo, la superficie si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

#### SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali, e determinati nel modo suddetto, occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive.

Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

**a.** Pertinenze esclusive di ornamento:

*Superficie scoperta e di ornamento e dei locali a servizio*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (*parchi, giardini e similari*) è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

*Per balconi, terrazzi e similari:*

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
  - al 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>.;
  - al 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
  - al 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>.;
  - al 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.;

**b. Pertinenze esclusive accessorie (*cantine, soffitte e assimilabili*):**

- al 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- al 25% della superficie, qualora non comunicanti;

**I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.**

Il calcolo delle superfici commerciali del bene *de quo* sono riportati nella seguente tabella:



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
unità immobiliare - sub. 6					
ambiente	S <sub>netta</sub>		Coef	S <sub>comm</sub>	
<b>piano seminterrato</b>					
vano pertinenziale	65,00 mq		0,5	32,50	mq
<b>superficie netta interna</b>		<b>65,00 mq</b>		<b>32,50</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0,57 mq		1	0,57	mq
muratura esterna	9,13 mq		1	9,13	mq
<b>TOTALE - A</b>				<b>42,20</b>	<b>mq</b>
<b>piano terra/rialzato</b>					
ingresso/soggiorno	24,59 mq		1	24,59	mq
cucina/pranzo	19,96 mq		1	19,96	mq
bagno	7,10 mq		1	7,10	mq
disimpegno	2,00 mq		1	2,00	mq
ripostiglio	5,70 mq		1	5,70	mq
vano scala interno	5,43 mq		1	5,43	mq
vano scala esterno	3,13 mq		1	3,13	mq
<b>superficie netta interna</b>		<b>67,91 mq</b>		<b>67,91</b>	<b>mq</b>
muratura interna	1,67 mq		1	1,67	mq
muratura esterna	14,9 mq		1	14,90	mq
<b>superfici omogeneizzate</b>					
spazio esterno	46,13 mq				
<i>al 10% della sup., fino al quintuplo della sup. dei vani principali e degli accessori</i>		46,13 mq	0,1	4,61	mq
<i>al 2% per superfici eccedenti detto limite</i>		0,00 mq	0,02	0,00	mq
Balcone/ballatoio esterno	16,80 mq				
<i>al 30% della sup., fino a 25 mq.</i>		16,80 mq	0,3	5,04	mq
<i>al 10% per la quota eccedente</i>		0,00 mq	0,1	0,00	mq
<b>TOTALE - B</b>				<b>94,13</b>	<b>mq</b>
<b>piano primo</b>					
disimpegno	8,06 mq		1	8,06	mq
camera 1	18,60 mq		1	18,60	mq
camera 2	13,88 mq		1	13,88	mq
camera 3	10,66 mq		1	10,66	mq
bagno 1	6,53 mq		1	6,53	mq
<b>superficie netta interna</b>		<b>57,73 mq</b>		<b>57,73</b>	<b>mq</b>
muratura interna	2,53 mq		1	2,53	mq
muratura esterna	11,11 mq		1	11,11	mq
<b>superfici omogeneizzate</b>					
balcone	16,15 mq		0,3	4,85	mq
<b>TOTALE - C</b>				<b>76,22</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO (A + B + C)</b>				<b>212,55</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE</b>				<b>213</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T.

alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e il portale web dell'A. d. E. - SISTEr<sup>3</sup> sono state acquisite la visura storica per immobile, anche per il periodo antecedente l'impianto meccanografico, e le planimetrie relative al bene oggetto di stima e al terreno su cui l'intero fabbricato è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

#### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Grazzanise (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegato 02):

##### ▪ **abitazione civile**

**Foglio 28, Particella 5387, Sub 2, Categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, consistenza 6,5 vani**

**Indirizzo: vico di via della Pietra n.10, piano S, 1 e 2**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (sub.3), a **sud** con posto auto (sub.5) e spazio esterno condominiale (sub. 1 – B.C.N.C.), a **est** con spazio esterno condominiale (sub. 1 – B.C.N.C.) e a **ovest** con particella terreno 490 (altra ditta)

in ditta:

[REDACTED] (Grazzanise - CE) n. [REDACTED]

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

<sup>3</sup> Il canale telematico SISTER consente agli utenti di effettuare operazioni di consultazione e aggiornamento delle banche dati catastale e ipotecaria. In particolare, il servizio di **consultazione delle banche dati** consente di effettuare visure, ricerche catastali e ispezioni ipotecarie.

**I suddetti identificativi essenziali** (*foglio, particella e subalterno*) **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà.**

Dopo la trascrizione del pignoramento (16.03.2022 ai nn.9721/7595) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

Tali identificativi catastali **risultano gli stessi dalla loro costituzione del 13.05.2008**, pratica n. CE0228281, in atti dal 13.05.2008 (n.1914.1/2008), in ditta alla sig.ra **[REDACTED]** (Napoli) (n. 09.09.1970, c.f. **[REDACTED]** #8 **[REDACTED]**).

Successivamente, le uniche variazioni intervenute riguardano la VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 20.09.2011, pratica n.CE0480442 in atti dal 20.09.2011 (n.55041.1/2011) (richiesta dal Comune) e del 16.02.2016, pratica n.CE0032569 in atti dal 16.02.2016 (n.17505.1/2016) derivante da aggiornamento ANSC<sup>4</sup> e VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13.10.2008, pratica n.CE0460440 in atti dal 13.10.2008 (n.26129.1/2008) (*cf. Allegato 02*).

#### DIFFORMITA' CATASTALI

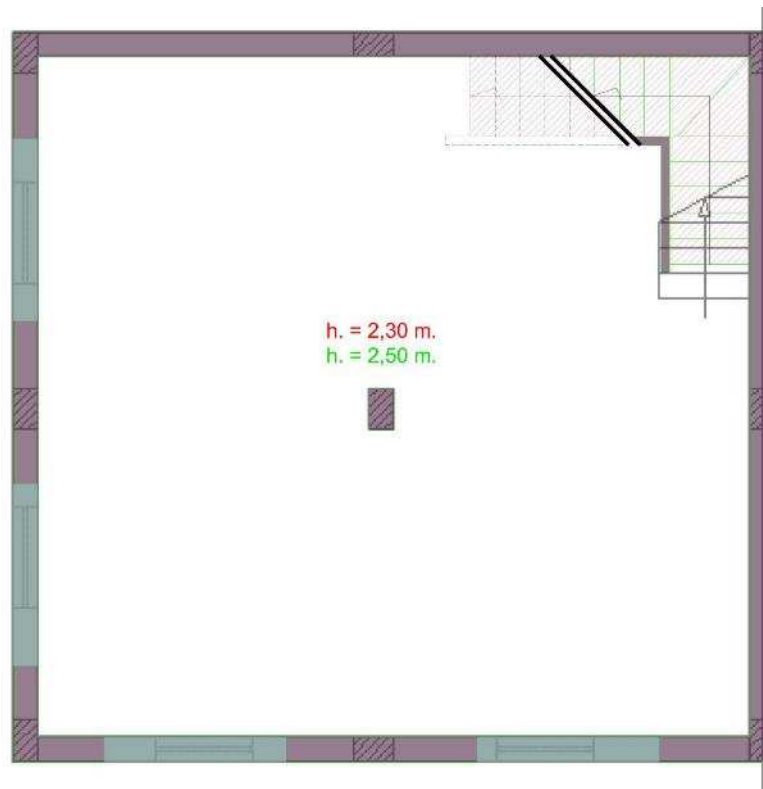
Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le planimetrie catastali rinvenute del bene, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultime**, si evidenziano come differenze al **piano seminterrato** (*cf. Allegato 12 – Grafico 02*):

- *la diversa conformazione (numero gradini e lunghezza) del vano scala;*
- *la diversa dimensione delle aperture (luci);*
- *la diversa altezza interna rilevata (2,50 ml. rilevati a fronte dei 2,30 ml. indicati);*


come meglio di seguito rappresentato:

<sup>4</sup> Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici (ANSC);





#### LEGENDA

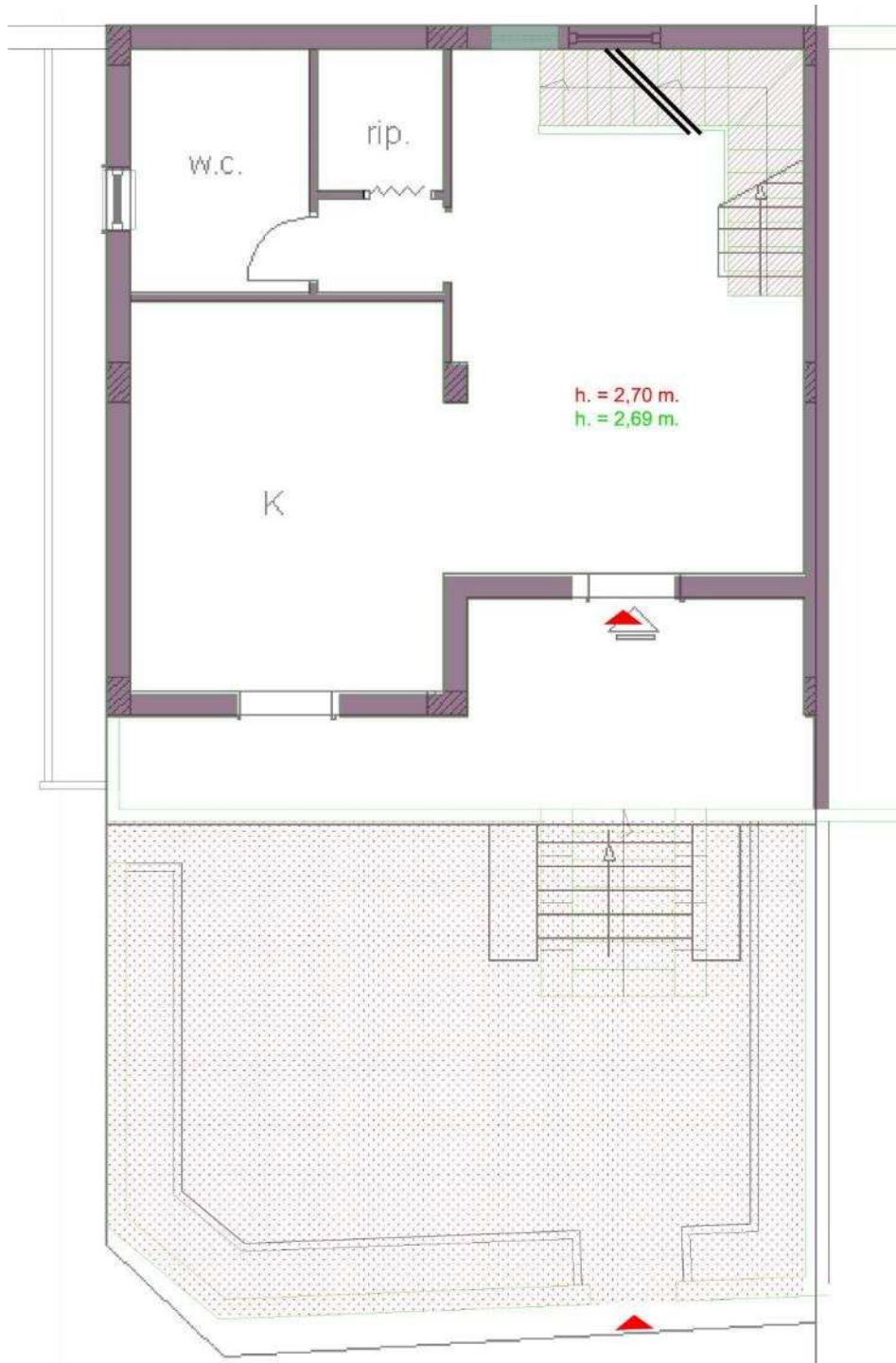
 MURATURA RILEVATA	 DIVERSA DIMENSIONE APERTURA
 QUOTA INDICATA	 DIVERSA CONFORMAZIONE VANO SCALA
 QUOTA RILEVATA	

*\_sovrapposizione catastale – stato di fatto rilevato e PLN catastale rinvenuta*

al **piano terra/rialzato** si evidenziano (cfr. Allegato 12 – Grafico 03):

- *la diversa conformazione (numero gradini e lunghezza) del vano scala;*
- *la mancata indicazione della rampa scale in discesa al piano seminterrato;*
- *il diverso posizionamento dell'apertura (luce) sulla parete ovest;*
- *la diversa conformazione dello spazio esterno e dalla scala esterna di accesso al bene;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



LEGENDA

MURATURA RILEVATA

QUOTA INDICATA

QUOTA RILEVATA

DIVERSA POSIZIONE/DIMENSIONE APERTURA

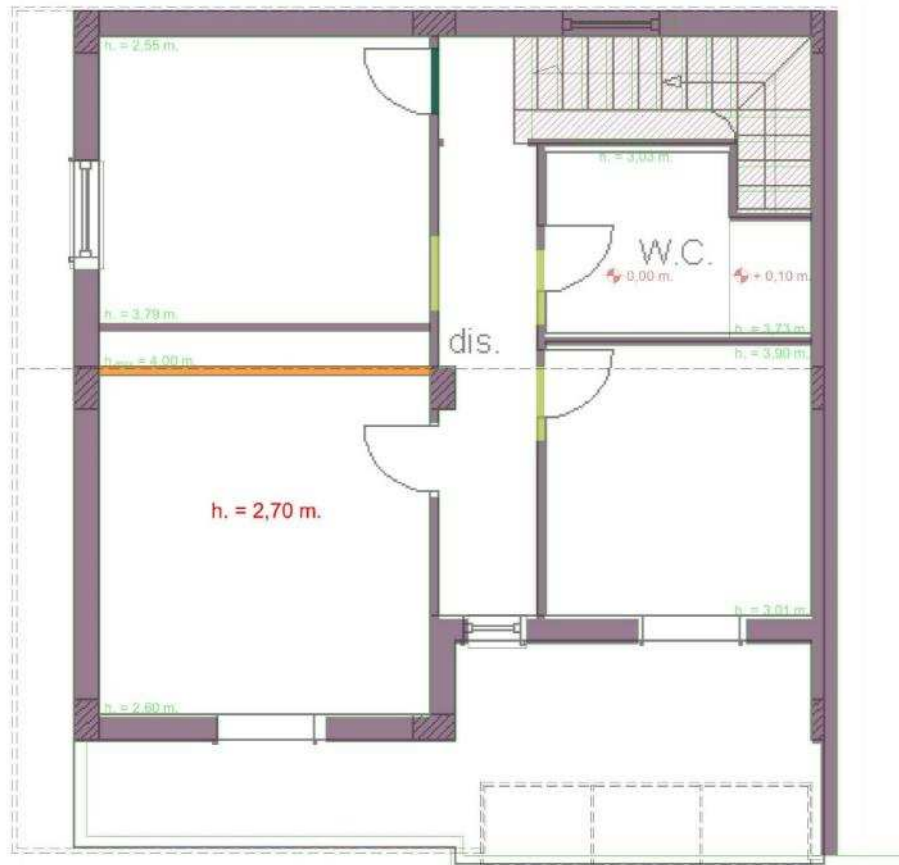
DIVERSA CONFORMAZIONE VANO SCALA

DIVERSA CONFORMAZIONE SPAZIO ESTERNO

*\_sovrapposizione catastale – stato di fatto rilevato e PLN catastale rinvenuta*

al **piano primo**, invece, si evidenziano (cfr. Allegato 12 – Grafico 04):

- la diversa conformazione (numero gradini e lunghezza) del vano scala;
- il diverso posizionamento della tramezzatura a divisione tra la camera da letto padronale e la camera confinante;
- la chiusura di un vano di accesso ad una camera;
- l'apertura di un nuovo vano porta;
- lo spostamento di alcuni vani porta;
- le diverse altezze interne rilevate;



#### LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 TRAMEZZO DEMOLITO/NON REALIZZATO
 DIVERSA CONFORMAZIONE VANO SCALA	 DIVERSO POSIZIONAMENTO/NUOVO VANO PORTA
QUOTA INDICATA    QUOTA RILEVATA	 VANO PORTA NON RILEVATO

\_sovrapposizione catastale – stato di fatto rilevato e PLN catastale rinvenuta

Per quanto sopra evidenziato, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale "**per esatta rappresentazione grafica**", ai sensi del D.L. 31



maggio 2010 n.78<sup>5</sup>, art.19<sup>6</sup>, ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario dell'operatore) di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali<sup>7</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

#### **STORIA CATASTALE DEL TERRENO**

Il complesso residenziale, di cui è parte integrante il bene staggito, sorge su un'area riportata al Catasto Terreni del Comune di Grazzanise (CE) al **foglio 28, Particella 5387, qualità ENTE URBANO** di 695 m<sup>2</sup>; a seguito di TIPO MAPPALE del 03.03.2008, pratica n. CE0102441 in atti dal 03.03.2008 (registr. n.102441.1/2008).

La particella 5387 a sua volta, deriva dalla soppressione della p.lla **5251, qualità ENTE URBANO** di 695 m<sup>2</sup>, a seguito di TIPO MAPPALE del 02.07.2002 pratica n. 164069 in atti dal 02.07.2002 (registr. n.2399.1/2002).

Quest'ultima, ancora, comprendente la p.lla **704** di 665 m<sup>2</sup>, deriva dalla particella **504**, a seguito di VARIAZIONE del 02.07.2002 pratica n. 164069 in atti dal 02.07.2002 (registr. n.2399.1/2002); così distinta all'impianto meccanografico del 26.03.1985 avente una superficie di 30 m<sup>2</sup>.

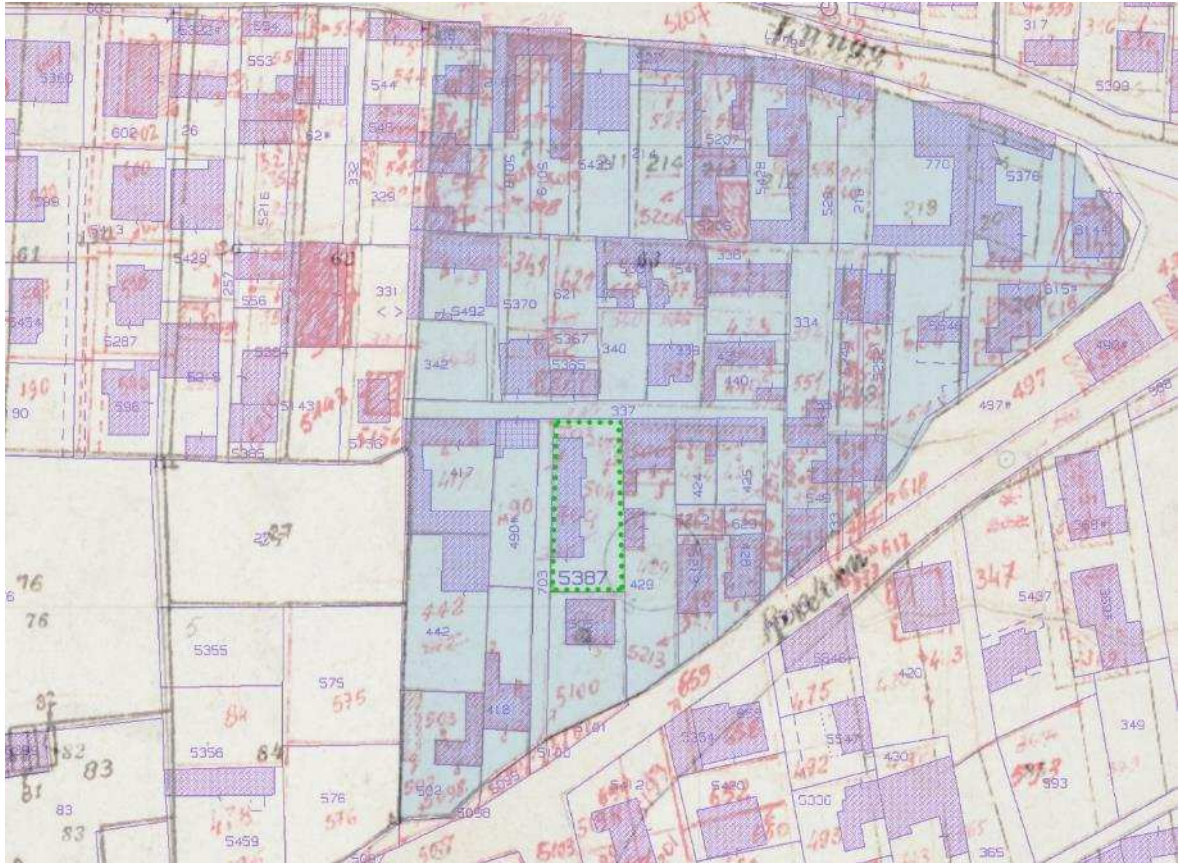
Per il periodo antecedente l'impianto meccanografico, invece, dall'acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali dell'elaborato planimetrico di revisione e di impianto (catasto terreni), si evince come le **p.lle 504, qualità FU D ACCERT** (Fabbricato Urbano d'accertare) di 30 m<sup>2</sup>, e **704, qualità SEMINATIVO** di 665 m<sup>2</sup>, derivano a loro volta dall'originaria **p.lla 63** (di 20.541 m<sup>2</sup>), così distinta all'impianto del catasto terreni (*cf. Allegato 03*);

il tutto come meglio di seguito rappresentato:

<sup>5</sup>Decreto Legge 31 maggio 2010, n.78 – Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica (G.U. Serie Generale n.125 del 31.05.2010 – Suppl. Ordinario n.112; Decreto Legge convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010n. 122;

<sup>6</sup>art. 19 (Aggiornamento del Catasto);

<sup>7</sup>Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;



in viola – EDM catastale attuale; in rosso – EDM di revisione; in grigio EDM di primo impianto terreni  
..... attuale particella 5387 in azzurro intera p.lla 63 di impianto terreni

\*\*\*\*\*

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

quesito 4

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione –per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_; **LOTTO n. 2:** ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

## LOTTO UNICO DI VENDITA

**piena ed intera proprietà** della porzione immobiliare ubicata nel Comune di Grazzanise (CE) alla via vico della Pietra n.8, così distinta:

- **abitazione** unifamiliare con spazio esterno; composto: al *piano seminterrato* (S1) da un **unico vano**, al piano *terra/rialzato* da **ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno**, un **bagno** e un **ripostiglio**, oltre al vano scala di salita/discesa al piano superiore/inferiore, al balcone/ballatoio di accesso e allo **spazio esterno**, al *piano primo*, da **disimpegno, tre camere, un bagno**, oltre ad un **balcone**; distinta al NCEU al *foglio 28 particella 5387 sub 2, cat. A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani*; confina a **nord** con altra u.i.u. (sub.3), a **sud** con posto auto (sub.5) e spazio esterno condominiale (sub. 1 – B.C.N.C.), a **est** con spazio esterno condominiale (sub. 1 – B.C.N.C.) e a **ovest** con particella terreno 490 (altra ditta);

*(...) ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù, attive e passive, nulla escluso ed eccettuato (...).*

**Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze rispetto alle planimetrie catastali rinvenute;** in linea generale, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica, si rileva al piano *seminterrato* la diversa conformazione del vano scala, della dimensione delle aperture (luci) e la diversa altezza interna; al piano *terra/rialzato* la mancata indicazione della rampa scale di discesa al piano seminterrato, il diverso posizionamento dell'apertura (luce) sulla parete ovest e la diversa conformazione dello spazio esterno; al piano *primo* il diverso posizionamento della tramezzatura nella camera padronale, la chiusura di un vano porta, la nuova apertura di un vano porta e lo spostamento di alcuni e le diverse altezze rilevate.

Il complesso edilizio di cui è parte integrante il bene *de quo* è **stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n.13 del 06.04.2006, prot. n.3615** e della **Denuncia di Inizio Attività – Variante al P. di C. n.13 del 06.04.2006 del 24.09.2007, prot. n.9085**. Rispetto ai grafici rinvenuti della D.I.A. in Variante al P. di C., lo stato di fatto rilevato, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati, si differenzia, in linee generali, per la diversa distribuzione interna, la variazione dei prospetti, la realizzazione del piano seminterrato adibito a deposito (mediante la trasformazione di parte del locale tecnico e successiva variazione della destinazione d'uso), la maggiore superficie calpestabile del balcone al piano primo (con diversa conformazione di parte del tetto), le modifiche dei collegamenti verticali interni, la realizzazione della rampa scale di accesso al piano seminterrato e le modifiche dello spazio esterno.

**Non vi è il certificato di abitabilità né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 110.000,00 (centodiecimila)**

\*\*\*\*\*



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04),

incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo*, alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05) e individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (16.03.2022 nn.9721/7595) si riportano i seguenti passaggi di proprietà:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Raffaele ORSI del **01.12.2009**, rep. n.98464 e raccolta n.58942, registrato a S. Maria C. V. il 03.12.2009 al n.8444, trascritto il **03.12.2009** ai nn.52233/33855, con cui la sig.ra [REDACTED] (Grazzanise (CE), il 16.02.1967; c.f.: [REDACTED]), **acquista** dai sig.ri [REDACTED] (Napoli (NA), l'08.03.1970; c.f.: [REDACTED]) e [REDACTED] (Napoli (NA), il 05.06.1967; c.f.: [REDACTED]), il **diritto di piena proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni**, dell'(...) *unità immobiliare ad uso abitativo tra piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, della consistenza catastale vani sei e mezzo ... riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 28, particella 5387, sub 2, cat. A/2, cl.4 vani 6,5 (...) (cfr. Allegato 05a);*

**2. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Antonio DECIMO del **17.05.2005**, rep. n.45475 e raccolta n.4042, registrato a S. Maria C. V. il 03.06.2005 al n.1816, trascritto il **04.06.2005** ai nn.28310/15709, con cui la sig.ra [REDACTED] (Napoli (NA), l'03.03.1970; c.f.: [REDACTED]) in regime di comunione legale dei beni con il sig. [REDACTED] (Napoli (NA), il 05.06.1967; c.f.: [REDACTED]), **acquista** dai sig.ri [REDACTED] (Grazzanise (CE), il 16.12.1963; c.f.: [REDACTED]) e [REDACTED] (Pignataro Maggiore (CE), il 02.02.1965; c.f.: [REDACTED]) il **diritto di piena proprietà (...)** *del locale deposito al piano terra della estensione catastale di metri quadrati settantasei (mq. 76), distinto in due corpi di cui uno principale diviso in tre ambienti fra loro adiacenti e l'altro secondario, a sud del primo, da cui è staccato, formato da due ambienti contigui, il tutto posto lungo il lato orientale dell'area scoperta di pertinenza del bene medesimo; il tutto distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Grazzanise, con i seguenti dati: **FOGLIO 28 MAPPALE 5251** via delle Pietre snc, piano T, categoria C/2, classe 1<sup>^</sup>, mq. 76 (...) (cfr. Allegato 05b);*





per la quota di 1/2, e **a favore** dalla sig.ra [REDACTED] (Grazzanise (CE),  
il 26.12.1924; c.f.: [REDACTED] (500 A), per il diritto di proprietà per la quota  
di 1/6, e dai germani [REDACTED] (Grazzanise (CE), il 21.10.1946, c.f.: PLM  
NIN 46E91 E 72 D) e [REDACTED] (Grazzanise (CE), il 14.01.1951; c.f.:  
PLM GNN 51A54 E 158 Y) e [REDACTED] (Grazzanise (CE), il 26.01.1953;  
c.f.: PLM RST 50165) e [REDACTED] (Grazzanise (CE), il  
05.08.1954, c.f.: PLM 50165) e [REDACTED] (Grazzanise (CE),  
il 25.02.1955) e [REDACTED] (Grazzanise  
(CE), il 23.09.1955) e [REDACTED] (Grazzanise  
(CE), il 03.09.1955) e [REDACTED] (Grazzanise  
(CE), il 02.10.1960, c.f.: PLM 50165) e [REDACTED]  
(Grazzanise (CE), il 12.09.1962, c.f.: PLM GNN 51A54 E 158 A), per il diritto di  
proprietà per la quota di 2/54 ciascuno, tra gli altri beni, dei terreni distinti Catasto  
Terreni del Comune di Grazzanise (CE) al Foglio 28, p.lle **504** e **704** (cfr. Allegato 05d);

Relativamente alla suddetta successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI  
EREDITA'** trascritta il **04.04.2022** ai nn.12848/10114 (cfr. Allegato 05e), in virtù di atto  
di compravendita per notar Alessandro DE DONATO del 13.11.2002, rep. n.4298,  
trascritto il 12.12.2002 ai nn.37477/29714 (cfr. Allegato 05c);

alla sig.ra [REDACTED], invece, la zona di terreno su cui successivamente  
è stato edificato l'intero corpo di fabbrica, è pervenuto per:

**5. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Giuseppe BORRELLI del  
**11.06.1976**, rep. n.34796 e raccolta n.13896, registrato a Caserta (CE) il 25.06.1976  
al n.7050, trascritto il **02.07.1976** ai nn.13815, con cui la sig.ra [REDACTED]  
(Grazzanise (CE), il 26.12.1924; c.f.: [REDACTED])  
Antonio, **acquista** dalla sig.ra [REDACTED] (CE), il 10.06.1969) il  
**diritto di piena proprietà** della (...) **zona di terreno** di are sei e centiare novantacinque,  
sita in Grazzanise, località detta [REDACTED], a confine a nord con la strada campestre  
detta stalla arsa, ad est con beni [REDACTED] della R. [REDACTED], a sud con beni [REDACTED]  
[REDACTED], e ad ovest con stradone privato largo metri quattro (...) (...)   
distinta in catasto e frazionamento al foglio 28, particella 338b, are 6,65 (...) (...) e particella  
504, ca 30 (...) (cfr. Allegato 05f).

## **Il suddetto titolo costituisce il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 6

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) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle

condizioni ivi indicate);

iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

L'intero complesso residenziale di cui è parte integrante il bene *de quo* ricade su un'area avente, secondo (...) *lo strumento urbanistico vigente alla data del 22/08/2021* (piano regolatore generale (p.r.g.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania 1 aprile 1996, n° 5323 pubblicato sul B.U.R.C. n° 27 del 13 maggio 1996) la seguente destinazione urbanistica: **B1-residenziale attuale**. In data 05 agosto 2021 è stato adottato, con delibera della giunta comunale n° 107 del 05/08/2021, il piano urbanistico comunale (P.U.C.), pubblicato sul B.U.R.C. n° 82 del 23/08/2021, nello stesso, l'area in oggetto, è così individuata: **Centro Urbano**. (...) (cfr. Allegato 06a); normata al Capo III – zone territoriali omogenee – all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.U.C. (cfr. Allegato 06b):



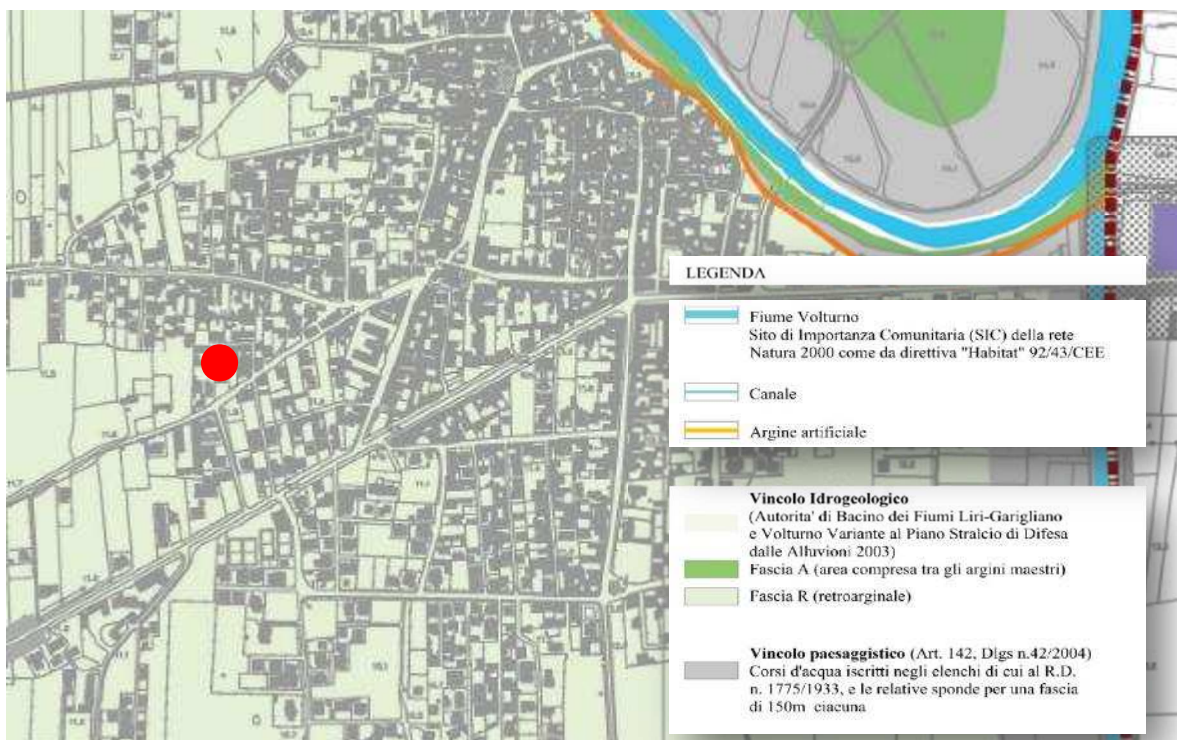
\_immagine S.I.T. – Sistema Informativo Territoriale del Comune di Grazzanise





ecc.) a nome dell'esecutata e dei suoi *dante causa*. **Non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente** (ex art.826<sup>8</sup> c.c.) **e non è stato rinvenuto il certificato di agibilità** (cfr. *Allegato 06a*). **Non sono stati rinvenuti**, inoltre, eventuali **provvedimenti repressivi** (*ordinanze di demolizione e/o ripristino, ecc...*), relativi all'intero fabbricato e/o al bene oggetto di stima. In merito, invece, all'esistenza di eventuali censi, livelli, vincoli di varia natura ecc., si fa rilevare che nonostante la suddetta istanza di accesso agli atti e attestazione/certificazione, gli accessi presso l'ufficio preposto, i solleciti telefonici e a mezzo p.e.c., l'ufficio non ha fornito alcuna informazione (cfr. *Allegato 06a*).

Tuttavia, dalla consultazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adozione, e in particolare dalla presa visione della TAV. n.7 – Carta dei Vincoli, si evince come l'area su cui insiste l'intero fabbricato sia gravata da Vincolo Idrogeologico, rientrante nella Fascia R (retroarginale) (cfr. *Allegato 06f*), interessata dal Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (P.S.D.A.)<sup>9</sup> ed in particolare dalla variante al Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni per il Basso Volturno da Capua a mare (P.S.D.A.bav)<sup>10</sup>, normata per la regolamentazione d'uso dagli artt. 6 e 7 delle Norme



\_stralcio TAV. n.7 – Carta dei Vincoli

<sup>8</sup> art. 826 c.c. – *Patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni*;

<sup>9</sup> approvato con D.P.C.M. del 21.11.2001 (G.U. del 19.02.2002, n.42);

<sup>10</sup> approvato con D.P.C.M. del 10.12.2004 (G.U. del 04.02.2005, n.28);

di Attuazione del Progetto di Variante al P.S.D.A. (cfr. Allegato 06g). e così come prescritto all'art.38<sup>11</sup> – Aree a rischio alluvioni – delle N.T.A. del P.U.C. (cfr. Allegato 06f).

Ancora, secondo quanto riscontrato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, previa richiesta inoltrata a mezzo p.e.c. in data 18.01.2023 per la verifica di sussistenza di vincoli o di procedure di apposizione di vincoli in itinere, il bene staggito **non è sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs n.42<sup>12</sup> del 22 gennaio 2004, Parte II** (beni culturali); **per i vincoli di cui alla Parte III** (beni paesaggistici) **del suddetto D.Lgs 42/2004 non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica** (cfr. Allegato 06h).

Inoltre, si rileva che per l'unità immobiliare *de quo* **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**.

#### **ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE**

---

Considerando che l'analisi delle differenze/diffomità può essere effettuata esclusivamente per il solo bene oggetto di esecuzione, relativamente alla rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo rilasciato, e nello specifico dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato per la sola u.i. oggetto di esecuzione rispetto ai grafici rinvenuti e allegati alla D.I.A. prot. n.9085 del 24.09.2007, in Variante al P. di C. n.13 del 06.04.2006, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso, si evidenziano le seguenti differenze/diffomità (cfr. Allegato 12 – grafico 06);

*al piano terra/rialzato:*

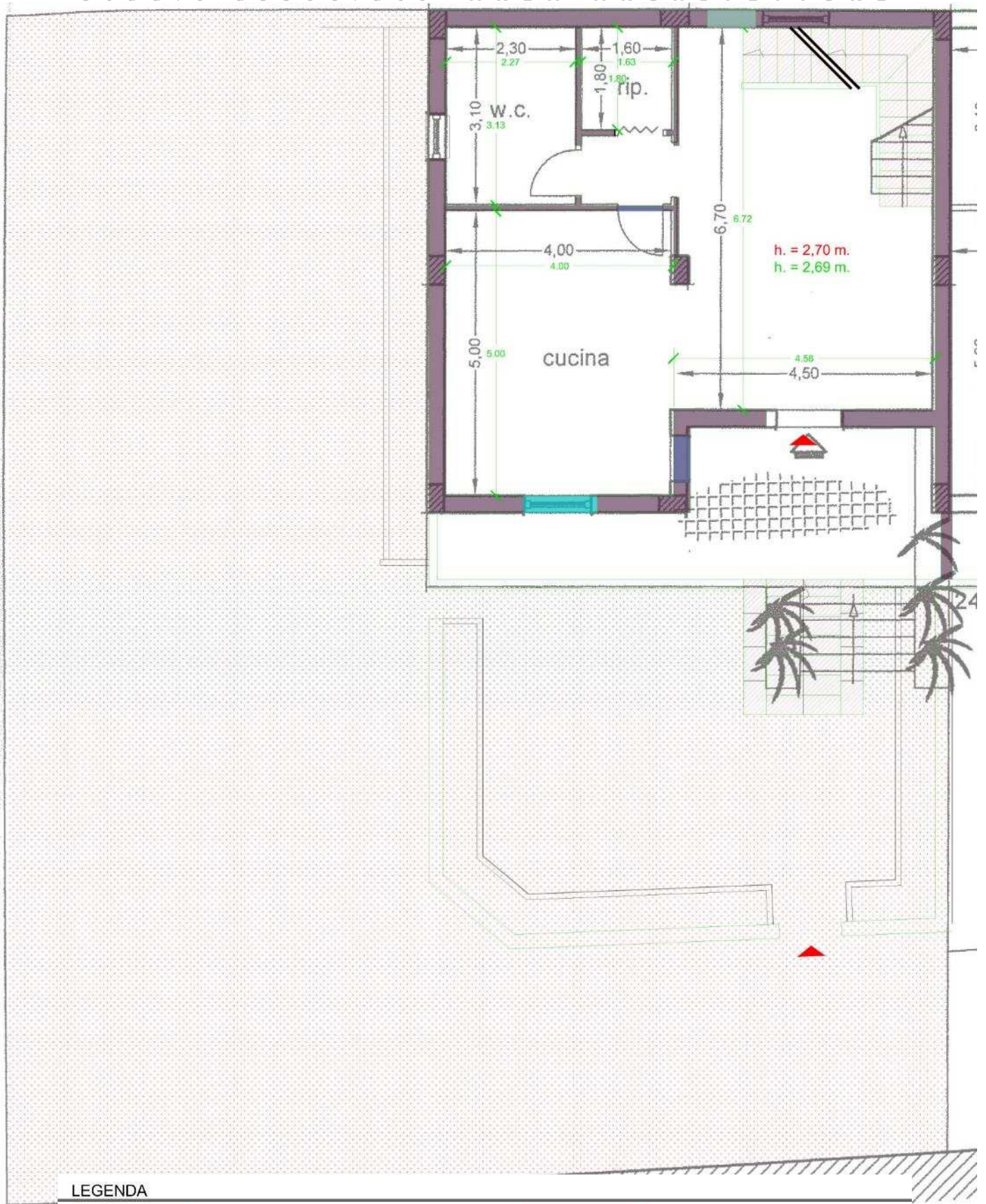
- a.** *la diversa conformazione del vano scala (unitamente alla mandata indicazione della rampa scale di accesso al piano seminterrato);*
- b.** *il diverso posizionamento dell'apertura (luce) sulla parete ovest;*
- c.** *la chiusura di un vano porta (di collegamento del disimpegno con la cucina);*
- d.** *la chiusura di un vano portafinestra (cucina);*
- e.** *la modifica della conformazione dell'apertura nel vano cucina (trasformazione da finestra a portafinestra);*
- f.** *la diversa conformazione dello spazio esterno e lo spostamento della rampa scale di accesso all'u.i.;*

---

<sup>11</sup> art.38 - Aree a rischio alluvioni - Riguardo alla normativa di riferimento per la regolamentazione d'uso delle "Fascia A" e R" individuate dal Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni (PSDA – ultima variante del 2006) e riportate alla Tav. 7 - Vincoli, essa è dettata negli artt. 6 e 7 delle Norme di attuazione del Progetto di Variante al P.S.D.A. del 2006.

<sup>12</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;





LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- CHIUSURA VANO PORTA
- DIVERSO POSIZIONAMENTO/DIMENSIONE APERTURA
- QUOTA INDICATA
- QUOTA RILEVATA
- MODIFICA CONFORMAZIONE APERTURA
- DIVERSA CONFORMAZIONE VANO SCALA
- DIVERSA CONFORMAZIONE SPAZIO ESTERNO

*\_sovrapposizione urbanistica – stato di fatto rilevato e grafico D.I.A. - pianta piano rialzato*

al piano primo (cfr. Allegato 12 – Grafico 07):

- g.** la diversa conformazione del vano scala;
- h.** la chiusura di un vano porta (di collegamento dal ballatoio ad una camera da letto secondaria);
- i.** l'apertura di un nuovo vano porta (vedi punto g);
- j.** lo spostamento di alcuni vani porta (bagno e attuale camera da letto secondaria);
- k.** l'arretramento della tramezzatura nella camera da letto padronale;
- l.** la diversa conformazione e, quindi, superficie del balcone;
- m.** la modifica della conformazione dell'apertura nell'attuale camera da letto secondaria (trasformazione da finestra a portafinestra nell'indicato vano studio);



#### LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		MODIFICA CONFORMAZIONE APERTURA
	CHIUSURA VANO PORTA		TRAMEZZO DEMOLITO/NON REALIZZATO
	DIVERSO POSIZIONAMENTO/NUOVO VANO PORTA		DIVERSA CONFORMAZIONE VANO SCALA
 QUOTA INDICATA	 QUOTA RILEVATA		NUOVA SUPERFICIE DEL BALCONE RILEVATA

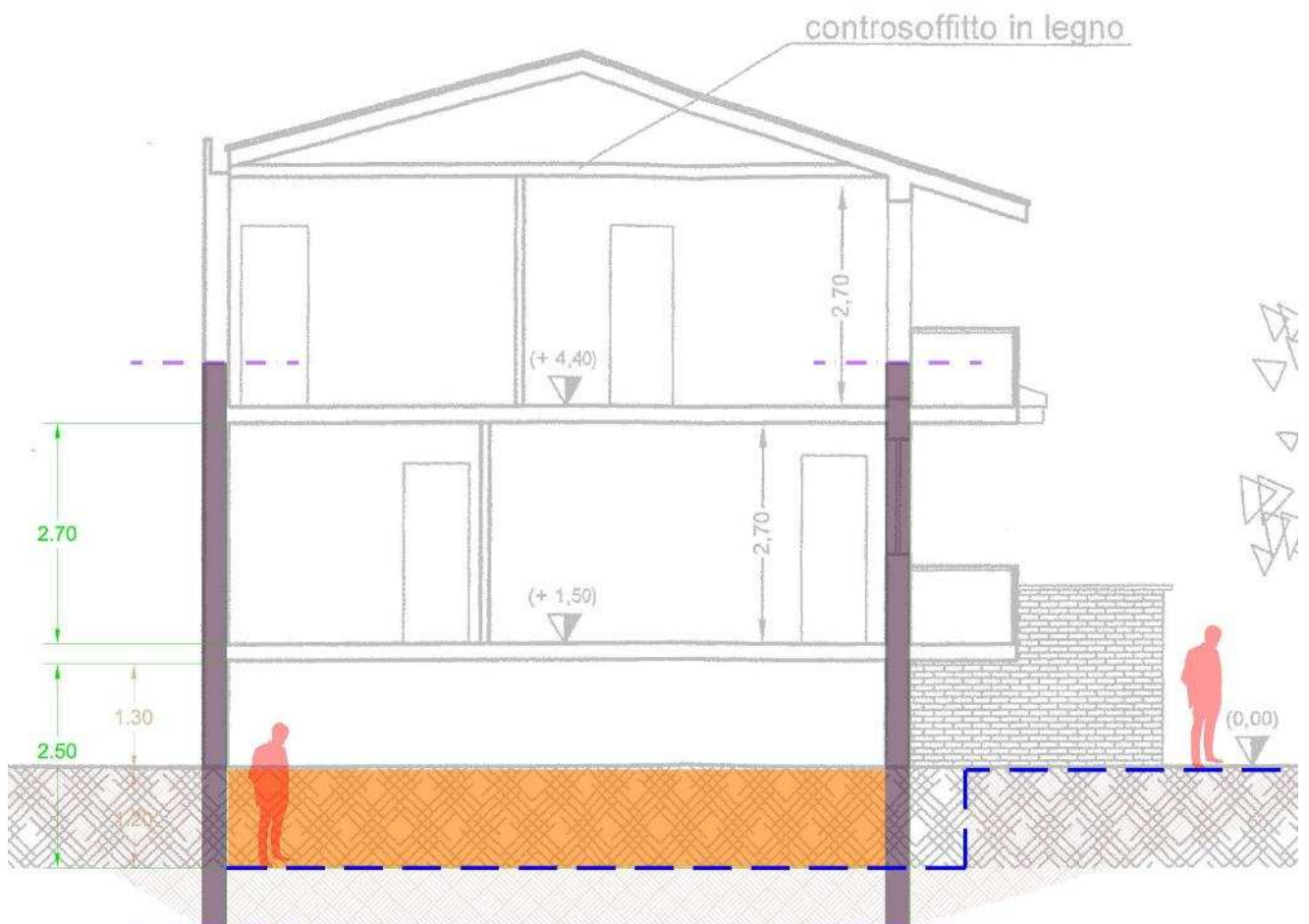
\_sovrapposizione urbanistica – stato di fatto rilevato e grafico D.I.A. - pianta piano primo



Limitatamente al *piano seminterrato*, invece, si fa rilevare che la sovrapposizione dello stato di fatto rilevato con il grafico (*pianta*) allegato alla D.I.A. (prot. n.9085 del 24.09.2007, in variante al P. di C. n.13/2006) non è effettuabile in quanto l'intero piano seminterrato non risulta raffigurato.

Esaminando, però, l'elaborato grafico di sezione A/A, allegato alla detta Denuncia però, è possibile evidenziare come differenze/difformità (cfr. Allegato 12 – Grafico 05):

- n.** l'abbassamento del piano di calpestio interno (mediante sbancamento);
- o.** la mancata indicazione dei collegamenti verticali interni (scale interne).



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- TERRENO NON RILEVATO
- ATTUALE PROFILO DEL TERRENO
- QUOTA RILEVATA    ■ QUOTA DESUNTA

\_sezione A/A – D.I.A.



## **POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'**

Per quanto sopra rilevato, il bene *de quo* risulta realizzato in parziale difformità dalla Denuncia di Inizio Attività presentata (in variante al Permesso di Costruire originario) con modifiche riguardanti, in generale, la diversa distribuzione interna, la variazione dei prospetti, la realizzazione del piano seminterrato adibito a deposito (mediante la trasformazione di parte del “locale tecnico – vano isolante” e successiva variazione della destinazione d’uso), la maggiore superficie calpestabile del balcone al piano primo (con diversa conformazione di parte del tetto), le modifiche dei collegamenti verticali interni, la realizzazione della rampa scale di accesso al piano seminterrato e le modifiche dello spazio esterno.

Le difformità sopra indicate, ad esclusione della realizzazione del piano seminterrato adibito a deposito (con la conseguente variazione della destinazione d’uso dell’intero vano e la realizzazione della rampa scale di accesso al piano seminterrato), **potrebbero** trovare regolarizzazione mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo **accertamento di conformità** ai sensi dell’art.36 (*accertamento di conformità*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>13</sup> (*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'a-buso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*). In base al comma 2 dello stesso articolo, il rilascio del Permesso in sanatoria (...) è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (...) e al pagamento degli oneri di urbanizzazione. All’esito del deposito della documentazione necessaria la pratica sarà sottoposta all’Ufficio Tecnico Comunale competente, per il rilascio (o eventuale integrazione) del titolo in sanatoria entro

<sup>13</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

sessanta (60) giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata<sup>14</sup>, nonché all'Ufficio del Genio Civile territoriale e a tutti gli altri uffici competenti per il rilascio di tutta la documentazione necessaria (es. autorizzazione sismica, ecc.).

La regolarizzazione di cui sopra, comunque, resta subordinata alla verifica e all'analisi dell'**intero complesso residenziale**, onde valutare anche la natura delle variazioni effettuate e l'eventuale delinarsi del carattere "essenziale" come definita dall'art. 32<sup>15</sup> del D.P.R. 380/2001 al comma 1 punto *b* (*aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato*), da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31<sup>16</sup> o dell'art.34<sup>17</sup> del citato Decreto. Si chiarisce altresì, e ai soli fini informativi, che qualora (...) *la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale (...)*<sup>18</sup>.

A seguito dell'eventuale regolarizzazione e/o ripristino, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24<sup>19</sup>, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (*a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto,*

<sup>14</sup> comma 3, art.36 (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

<sup>15</sup> art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;

<sup>16</sup> art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

<sup>17</sup> art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

<sup>18</sup> art. 34 (L) – comma 2;

<sup>19</sup> art.24 (L) Agibilità;

certificato di collaudo degli stessi”...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l’incarico.

**Non potendo basare le dovute valutazioni sulla sola unità pignorata, ma dovendo estendere necessariamente l’analisi all’intero complesso residenziale e quindi anche a porzioni estranee alla procedura e di proprietà di soggetti terzi, in tale sede non è possibile pronunciarsi in merito alla regolarizzazione. In definitiva, considerato che anche l’Ufficio Tecnico Comunale non si è espresso circa lo stato delle variazioni rilevate, la possibilità di regolarizzazione delle stesse, le modalità, i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutati e definiti in maniera precisa solo al momento dell’effettiva presentazione delle pratiche agli enti competenti.**

In merito, invece, alla eventuale realizzazione del piano seminterrato con la conseguente variazione della destinazione d’uso (da “locale tecnico” a deposito) e la realizzazione della rampa scale di accesso, le stesse **non possono essere regolarizzate** e sarà necessario il ripristino allo *status quo ante* secondo quanto previsto nella Denuncia di Inizio Attività prot. n.9085 del 24.07.2007.

L’art. 23 – Zona “Centro Urbano” - delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato, difatti, prevede che l’altezza (...) *va considerata a meno dei primi 150 cm imposti dall’autorità di Bacino (...)*, in osservanza all’art. 16 – Normativa tecnica per le costruzioni ricadenti in Fascia A ed in aree R – delle N.T.A. del Progetto in Variante al P.S.D.A. Basso Volturno da Capua alla foce che al comma 1 – Tipologie edilizie – lettera a), il quale chiarisce che (...) *la quota minima del primo livello utile a fini residenziali e/o produttivi, non deve essere inferiore a mt. 1,50 rispetto alla quota massima del piano di campagna a sistemazione di progetto eseguita; al di sotto di detto primo livello utile non possono essere previsti neppure ambienti di servizio o pertinenze tecniche di alcun tipo; (...)* (cfr. Allegati 06b e 06g).

Quindi, per tutto quanto sopra illustrato, ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, **non potendo stabilire il concreto esito dell’istruttoria** e/o quantificare analiticamente i costi da detrarre, in quanto variabili in funzione delle effettive pratiche da presentare, dalle richieste avanzate da ogni singolo professionista coinvolto e quant’altro necessario a rendere

il bene *de quo* conforme e/o al contempo considerare il diniego della richiesta effettuata e quindi ipotizzare i conseguenti provvedimenti sanzionatori, di ripristino allo stato di progetto e/o di autotutela da parte dell'Ente Comunale, è preferibile applicare in luogo dei suddetti costi un coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo con garanzia ipotecaria per notar Raffaele Orsi del 01.12.2009, rep. n. 98465 e racc. n. 58943, registrato a S. Maria C. V. il 03.12.2009 al n.8445, iscritto il 03.12.2009 ai nn.52234/11405*) è **successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40<sup>20</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>21</sup> del 1985 o dall'art. 46<sup>22</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>23</sup> del 2001** (già art. 17<sup>24</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 29.11.2021 (notifica dell'atto di precetto) e del 16.02.2022 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

\*\*\*\*\*

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

quesito 7

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.

<sup>20</sup> art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

<sup>21</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>22</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>23</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>24</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;



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.).

Al momento dell'accesso, l'unità immobiliare **de quo** era **occupata e in uso alla debitrice**, unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato 01 e 07).

\*\*\*\*\*

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

quesito 8

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) Diffonità 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) Diffonità 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).

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), sul bene **de quo** risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**NESSUNO**

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **16.02.2022**, rep. n.1613, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di S. Maria C. V., trascritto il **16.03.2022** ai nn.9721/7595, **contro** [REDACTED] (Grazzanise (CE), il 16.02.1976; c.f.: [REDACTED]) e **a favore** di **POP NPLS 2018 S.r.l.** (con sede in Conegliano (TV), c.f.: 04952350264); gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliari distinta al C.F. del Comune di Grazzanise (CE) al foglio **28** particella **5387**, sub **2**, categoria **A/2**, consistenza **6,5 vani** (cfr. Allegato 08a);

La suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.52/2022;

**B2. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto per notar Raffaele ORSI del **01.12.2009**, rep. n.98465 e raccolta n.58943, registrato a S. Maria C. V. il 03.12.2009 al n.8445, iscritta il **03.12.2009** ai nn.52234/11405 (ipoteca totale di € 300.000,00 su con capitale di € 150.000,00), **contro** [REDACTED] (Grazzanise (CE), il [REDACTED]) - quale debitore ipotecario - e [REDACTED] (Caserta (CE), il 16.05.1975; c.f.: [REDACTED]) - quale debitore non datore - e **a favore** di **BANCA POPOLARE DI BARI** (con sede in Bari (BA), c.f.: 00254030729), gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliari distinta al C.F. del Comune di Grazzanise (CE) al foglio **28** particella **5387**, sub **2**, categoria **A/2**, consistenza **6,5 vani** (cfr. Allegato 08b);

**DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al *quesito 3*, lo stato di fatto rilevato del bene oggetto di esecuzione presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute consistenti, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica, si evidenzia

al *piano seminterrato* la diversa conformazione del vano scala, la diversa dimensione dei lumi e la diversa altezza interna rilevata; al *piano rialzato* la diversa conformazione del vano scala (numero scalini e mancata indicazione della rampa di discesa al piano seminterrato), il diverso posizionamento/dimensione dell'apertura nel vano scala e la diversa conformazione dello spazio esterno; al *piano primo*, invece, la diversa conformazione del vano scala, il diverso posizionamento della tramezzatura nella camera da letto padronale, la nuova apertura e lo spostamento di alcuni vani porta.

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, per l'unità immobiliare *de quo*, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso, si evidenziano come difformità/differenze, in linee generali, la diversa distribuzione interna, la variazione dei prospetti, la realizzazione del piano seminterrato adibito a deposito (mediante la trasformazione di parte del locale tecnico e successiva variazione della destinazione d'uso), la maggiore superficie calpestabile del balcone al piano primo (con diversa conformazione di parte del tetto), le modifiche dei collegamenti verticali interni, la realizzazione della rampa scale di accesso al piano seminterrato e le modifiche dello spazio esterno.

\*\*\*\*\*

#### **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

quesito 9

*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.*

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>25</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>) risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

*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*

<sup>25</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania risulta che l'area su cui ricade l'intero complesso residenziale, e quindi il bene staggito e oggetto di stima, **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.**

In particolare, si è rinvenuta copia del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli* del 28 maggio 1938 con il quale si Decreta (...) *Proporsi per l'alienazione le are 65.30,60 in contrada Altura riportati in catasto la fol. 10 part. 129 e 48 salvo al Comune di provocare la prescritta autorizzazione Ministeriale per l'alienazione. Dichiaro la inesistenza di ulteriori operazioni a compiersi ai sensi di legge nel territorio Comunale di Grazzanise ed ordina la chiusura delle operazioni demaniali e l'archiviazione degli atti. (...)* (cfr. Allegato 09).

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

quesito 11

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.

Il bene staggito **non fa parte di un Condominio e pertanto non vi sono spese fisse di gestione e/o manutenzione;** così come comunicato anche in sede di accesso dall'esecutata.

\*\*\*\*\*

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

quesito 12

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.

## **12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>26</sup>(...).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo

<sup>26</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima dei beni *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>27</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*<sup>28</sup> (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di

<sup>27</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>28</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>29</sup>.

#### **ANALISI DEI VALORI DI MERCATO**

---

Le indagini, *in primis*, sono consistite nella ricerca di comparabili (ovvero contratti di compravendite recenti, ultimi 12/18 mesi) relative alla stessa tipologia del bene *de quo* e nelle immediate vicinanze dello stesso; ricerca che però non ha prodotto alcun riferimento utile.

*In secundis*, ancora, e al solo fine conoscitivo e di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, altre indagini sono state condotte in loco, analizzando le offerte di vendita (visibili sui siti web specializzati di annunci immobiliari, esempio [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.caasa.it](http://www.caasa.it), ecc.) e delle agenzie immobiliari operanti in zona e nei paesi limitrofi (Tecnocasa.it, ecc.). Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati anche della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 400 €/m<sup>2</sup> ai 1.000 €/m<sup>2</sup>, in funzione comunque dell'ubicazione, della tipologia, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

A conclusione delle indagini, si è provveduto quindi a comparare le quotazioni sopra acquisite e individuate con i valori individuati del sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (che raccoglie i dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'O.M.I.) (cfr. *Allegato 10a*) e i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferiti, invece, al primo (1°) semestre 2022 (cfr. *Allegato 10b*).

---

<sup>29</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.100, cap. 8

Nello specifico, il sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) riporta per le *abitazioni in stabili di fascia media* (e di qualità nella **media di zona**) un intervallo di valori compreso tra quattrocentotrentasette euro al metro quadrato (437,00 €/m<sup>2</sup>) e settecentoventisette euro al metro quadrato (727,00 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di cinquecentoottantadue euro al metro quadrato (**582,00 €/m<sup>2</sup>**), mentre per la più specifica categoria *vile e villini*, indica un intervallo di valori compreso tra cinquecentoquattordici euro al metro quadrato (514,00 €/m<sup>2</sup>) e ottocentodiciannove euro al metro quadrato (819,00 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di seicentosessantasei euro al metro quadrato (**666,00 €/m<sup>2</sup>**):

 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di apart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<b>Euro 437</b>	<b>Euro 582</b>	<b>Euro 727</b>

 <b>Vile &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<b>Euro 514</b>	<b>Euro 666</b>	<b>Euro 819</b>

\_valori sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

L'O.M.I., invece, in riferimento alla fascia centrale/CENTRO URBANO, per la destinazione "residenziale", riporta un intervallo di valori compreso tra cinquecento euro al metro quadrato (500,00 €/m<sup>2</sup>) e settecentocinquanta euro al metro quadrato (750,00 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di seicentoventicinque euro per metro quadrato (**625 €/m<sup>2</sup>**), per le *Abitazioni di tipo civile*:

Provincia: **CASERTA**  
 Comune: **CIVITAVECCHIA**  
 Fascia/zona: **Centrale/CENTRO URBANO**  
 Codice di zona: **B2**  
 Microzona cabinate n.: **0**  
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**  
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>NORMALE</b>	<b>500</b>	<b>750</b>	L	1,9	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1,2	1,8	L

\_valori sito O.M.I. – Agenzia delle Entrate



### 12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale dell'unità immobiliare *de quo* è pari a **duecentotredici metri quadrati (213 m<sup>2</sup>)**.

### 12.3 - STIMA DEL BENE

La valutazione dei beni *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V<sub>u.m.</sub>)** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, e in particolar modo per la scarsità dei dati rinvenuti, si può ritenere congruo il valore unitario medio di **seicentoquarantacinque,50 (645,50 €/m<sup>2</sup>)**, determinato dalla media aritmetica dei valori medi reperiti dell'O.M.I. (625 €/m<sup>2</sup>) e, quello riferito per le *villie e villini*, del sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (666,00 €/m<sup>2</sup>), con riferimento allo stato manutentivo normale, e da adeguare, viste le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 1,05** (*stato manutentivo*): l'u.i. si presenta in buone condizioni di manutenzione, pur presentando alcuni segni di muffa al piano superiore, necessitando quindi di interventi di manutenzione ordinaria;

**K<sub>2</sub> = 1,05** (*composizione e dotazione degli spazi*): buona sistemazione e divisione degli spazi interni/esterni;

**K<sub>3</sub> = 1,05** (*ubicazione*): rispetto alla zona OMI il bene è posto in posizione centrale;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,05 * 1,05 = 1,157 = \mathbf{1,16}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$645,50 \text{ €/m}^2 * 1,16 = 748,78 \text{ €/m}^2 = \mathbf{750,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V'_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (750 \text{ €/mq} * 213 \text{ mq}) = 159.750,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{160.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene staggiato, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V'_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **centosessantamila (€ 160.000,00)**.

#### **12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA**

Al valore di mercato sopra determinato deve essere adeguato alla luce delle difformità esistenti evidenziate nei quesiti precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il ripristino del piano seminterrato (con scala di accesso) e tutto quant'altro sopra rilevato.

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi conseguenti, in tale sede non quantificabili in maniera certa, e che permetta di tener conto proprio delle problematiche/mancanze esistenti. Per quanto detto, quindi, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo del 25 % ( $K_{diff} = 0,75$ ) per cui si ottiene:

$$V_{m.s.f.} = (V'_{m.c.o.} - D) = 160.000,00 \text{ €} * 0,75 = \mathbf{120.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale del bene staggito allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centoventimila (€ 120.000,00)**.

#### **12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita<sup>30</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>31</sup>.

<sup>30</sup> "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

<sup>31</sup> Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{q.b.a.} = 120.000,00 \text{ €} * 0,90 = 108.000,00 = \mathbf{110.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di centodiecimila (110.000,00 €).

\*\*\*\*\*

**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.*

quesito 13

**Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.**

\*\*\*\*\*

**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**.*

quesito 14

Dal **certificato storico di residenza** rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Grazzanise (CE) in data 23.01.2023 e inoltrato a mezzo p.e.c. in data 02.02.2023, **risulta che l'esecutata è residente** nel suddetto Comune **in via Vico della Pietra, 8 dal 06.10.2008** (cfr. Allegato 07); alla data del pignoramento, invece, così come da atto notificato agli atti), risultava residente in via Vico della Pietra n. 3.

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato anch'esso dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Grazzanise (CE) in data 23.01.2023 e inoltrato a mezzo p.e.c. in data 02.02.2023, **risulta che l'esecutata è coniugata dal 2008, in regime della separazione dei beni**, con dichiarazione resa all'atto del matrimonio (cfr. Allegato 11).

\*\*\*\*\*



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.61 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile, planimetria catastale del bene staggito, elaborato planimetrico e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visure storiche per immobile terreni, mappe catastali attuali e storiche e registri partitari;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
  - a. n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 01.12.2009, rep. n.98464 e raccolta n.58942, trascritto il 03.12.2009 ai nn.52233/33855; b. n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 17.05.2005, rep. n.45475 e raccolta n.4042, trascritto il 04.06.2005 ai nn.28310/15709; c. n.t. - atto di COMPRAVENDITA del 13.11.2002, rep. n.4298, trascritto il 12.12.2002 ai nn.37477/29714; d. n.t. – certificato di DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 14.06.2001, rep. n.14 e raccolta n.775, trascritto il 04.09.2003 ai nn.28588/22323; e. n.t. – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 13.11.2002, rep. n.4298, trascritta il 04.04.2022 ai nn.12848/10114; f. atto di COMPRAVENDITA del 11.06.1976, rep. n.34796 e raccolta n.13896, trascritto il 02.07.1976 al nn.13815;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
  - a. Attestazione del Responsabile dell'Area Urbanistica del 06.03.2023 – prot. n.3627;
  - b. stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.);
  - c. Istanza di accesso atti E.S. e ricevuta di protocollo;
  - d. P. di C. n.13 del 06.04.2006, relazione tecnica e bollettini per oneri e rilascio;
  - e. D.I.A. in variante prot. n.9085 del 24.09.2007, relazione tecnica, elaborati grafici, asseverazione del tecnico progettista e direttore dei lavori e comunicazione di ultimazione dei lavori;
  - f. TAV. n.7 – Carta dei Vincoli – e stralcio delle N.T.A. del P.U.C.;
  - g. stralcio delle N.T.A. in Variante al P.S.D.A. Basso Volturno da Capua alla foce dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno;
  - h. Attestazione della Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n.2291-P del 03.02.2023;
- **all.07 – Certificato storico di residenza eseguita;**
- **all.08 - Note delle formalità:**
  - a. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16.02.2022, rep. n.1613, trascritto il 16.03.2022 ai nn.9721/7595; b. n.i. IPOTECA VOLONTARIA del 01.12.2009, rep. n.98465 e raccolta 58943, iscritta il 03.12.2009 ai nn. 52234/11405;
- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.10 – Valori di mercato reperiti;**

a. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); b. valori immobiliari O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;

- **all.11 – Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;**
- **all.12 - Elaborati grafici (n.7 tavole);**
- **all.13 - Documentazione fotografica;**
- **all.14 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

\*\*\*\*\*

Con osservanza

Caserta, 10.03.2023

l'esperto stimatore  
*fabiorussoarchitetto*