



# Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## PROCEDIMENTO N. 279/19

Giudice Dott. G.Vecchione

OGGETTO:

Procedimento di Esecuzione

Promosso da

Unione di Banche Italiane S.P.A.

nei confronti di



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

\*\*\*\*\*

Ill.mo Giudice Istruttore, Dott.ssa G. Vecchione, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Espropriazioni Immobiliari.

### PREMESSA

Con provvedimento del G.E., la S.V. ha nominato la sottoscritta - arch. Edda Armante, residente in Cesa (CE) in via Matteotti, n° 31 – esperto stimatore nel procedimento promosso da Unione di Banche Italiane S.P.A. nei confronti dei sig. [REDACTED]

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di comunicazione scritta, da parte del custode giudiziario, l'avv. G. Posillipo, è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, tutti siti in Tora e Piccilli (CE), Contrada Margherito.

**L'oggetto del pignoramento così come da atto di pignoramento consiste nella piena proprietà di:**

- Terreno riportato in catasto Terreni, foglio 9, part.IIa 375, vigneto, are 4 ca 76;
- Terreno riportato in catasto Terreni, foglio 9, part.IIa 377, seminativo arboreo, are 6 ca 56;

Durante il sopralluogo si è presa visione dello stato dei luoghi, eseguendo un rilievo metrico ed un rilievo fotografico dell'intero bene oggetto di causa (allegato).

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

L'oggetto di pignoramento è costituito dall'intera quota del diritto di piena proprietà sugli immobili oggetto della presente Procedura tutti siti in Tora e Piccilli, contrada Margherito.

Si precisa che i diritti di "piena proprietà" pignorati dalla Procedura Esecutiva corrispondono a quelli in titolarità del debitore, come si evince dalla copia dell'atto di compravendita trascritto presso l'agenzia del Territorio di Caserta, il 16.11.1981 al n. 21298/23979 (vedi allegato).

**DATI CATASTALI** (vedi allegato):

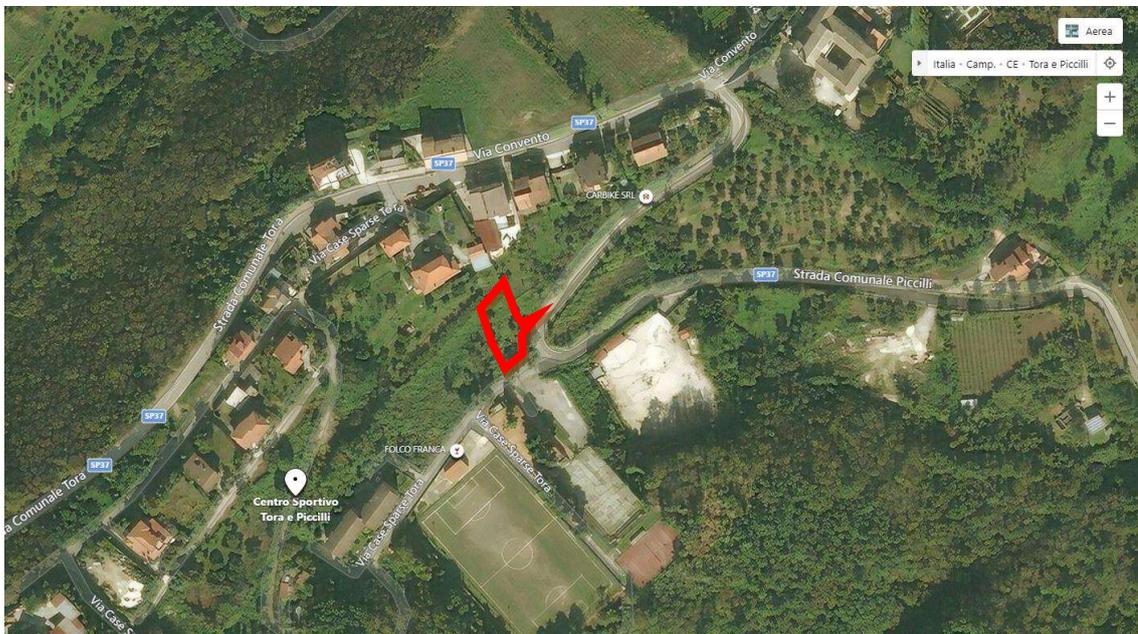
- Identificazione così come da atto di pignoramento:
  - Terreno riportato in catasto Terreni, foglio 9, part.IIa 375, vigneto, are 4 ca 76;
  - Terreno riportato in catasto Terreni, foglio 9, part.IIa 377, sem. arboreo, are 6 ca 56;
  
- Identificazione così come da visure catastali:
  - CT di Tora e Piccilli, foglio 9, particella 375, vigneto, are 4 ca 76;
  - CT di Tora e Piccilli, foglio 9, particella 377, sem.arb are 3 ca 64;



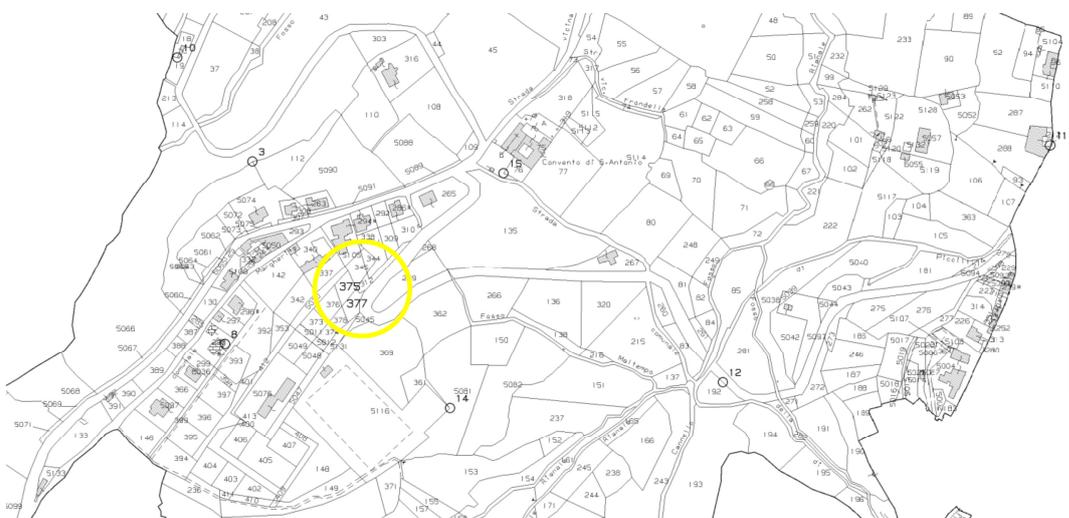
- Identificazione così come da atto di compravendita (vedi allegato):
- **foglio 9 pat.IIa 144 sub a di mq 1471**
- **foglio 9 pat.IIa 148 sub b di mq 1208**
- foglio 9 pat.IIa 148 sub i di mq 161
- foglio 9 pat.IIa 144 sub h di mq 184
- trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di S. Maria C.V. il 10/11/1981 ai nn.23979/21298 (vedi allegato).

### LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Al fine della esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha estratto la foto satellitare con individuazione del fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte, effettuando la sovrapposizione con la mappa catastale foglio 9 del comune di Tora e Piccilli.



Stralcio planimetrico estratto da Google Earth



Stralcio planimetrico catastale



Ai fini della vendita, per la tipologia e la conformazione degli immobili, si intende procedere, alla formazione di un unico Lotto di Vendita, costituito dall'intera quota di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Tora e Piccilli, in Contrada Margherito, riportato come segue presso il CT. di Tora e Piccilli, foglio 9, particelle 375-377:

#### **CONFINI**

Il lotto unico di vendita confina : a nord con particella 5010 , a ovest con particelle 376 e 378, a sud con strada comunale ad est con strada provinciale 37 e part.ile 312 e 345

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



Il terreno oggetto di pignoramento risulta in stato di abbandono. Attualmente incolto, pieno di arbusti e sterpaglia con una tale pendenza da rendere non agevole l'accesso, è visibile in alcuni tratti del lato ovest e lato sud su strada comunale una vecchia recinzione con pali di legno e recinzione metallica oramai usurata dal tempo. L'accesso al fondo è sul lato sud, su strada comunale.



Vista del terreno da strada comunale, lato sud



Vista del terreno dal lato nord



**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.

**STORIA CATASTALE** (cfr. allegato)

**LOTTO UNICO – CT. di Tora e Piccilli, foglio 9, particelle 375-377 ( mq 840,00):**



**Difformità catastali:**

Non risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nell'estratto di mappa per le particelle 375-377 del foglio 9 del comune di Tora e Piccilli.

Dal confronto delle visure catastali con la trascrizione del pignoramento, risulta invece una difformità in merito alla consistenza della **particella 377**.

Nello specifico, nel pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, la part.Ila **377** ha una consistenza pari a mq 656 (stessa consistenza è riportata nella nota di iscrizione ipotecaria registrata presso gli uffici di Conservatoria dei RR. II. al n 30810/3871 del 28/12/98) In visura catastale, la part.Ila 377 risulta attualmente di consistenza inferiore, pari a 364 mq.

Da un approfondimento presso gli uffici del Catasto di Caserta, l'esperto ha rinvenuto che tale differenza di superficie è stata determinata da un frazionamento del 06-11-1979, registrato il 22-10-2019.

Tale frazionamento ha generato una nuova particella 5131 di consistenza pari a 292 mq intestata a [REDACTED]

Non risultano effettuate volture relative agli intestatari, infatti la part.Ila 375 risulta intestata a [REDACTED]

**Variazioni Catastali CT Comune Tora e Piccilli foglio 9 part.Ila 375 mq 476**

- **FRAZIONAMENTO DEL 05/10/1991 in atti dal 02/05/1997**, variati/soppressi i seguenti immobili Foglio 9 part.Ile 376 e **343**
- **FRAZIONAMENTO DEL 16/10/1981 in atti dal 02/05/1997**, sono variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 part.Ile 5011 e 5010
- **FRAZIONAMENTO DEL 18/12/1984 in atti dal 02/05/1997**, sono variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 part.Ila 373

**Situazione degli intestatari dall' impianto meccanografico del 26-03-1985 al 10-05-2022**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

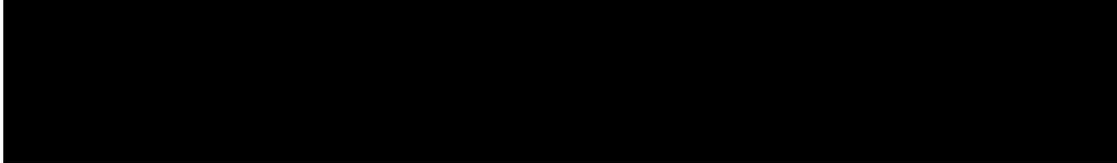
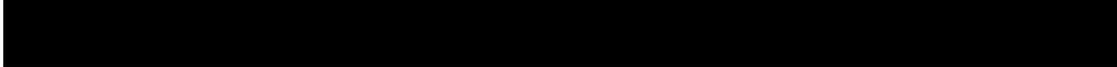
**Variazioni Catastali CT Comune Tora e Piccilli foglio 9 part.Ila 377 mq 364**

- **FRAZIONAMENTO DEL 05/10/1991 in atti dal 02/05/1997**, variati/soppressi i seguenti immobili Foglio 9 part.Ile **348** e 378; **Annotazione: ex particella 148b**
- **FRAZIONAMENTO DEL 16/10/1981 in atti dal 02/05/1997**, sono variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 part.Ila 5012



- FRAZIONAMENTO DEL 18/12/1984 in atti dal 02/05/1997, sono variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 part.IIa 374
- **Frazionamento del 06/11/1979 in atti dal 22/10/2019, sono variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 part.IIa 5131(mq 292) proveniente dalla particella 377 dal 05-10-1991 al 22-10-2019, proveniente da part.IIa 348 da impianto meccanografico del 26-03-1985 al 05-10-1991**

**Situazione degli intestatari dall' impianto meccanografico del 26-03-1985 al 10-05-2022**

- 
- 

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

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_ , piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_ , confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_** , **p.IIa \_\_\_\_\_** (*ex p.IIa \_\_\_\_\_* 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.

**Valutazione come zona C di espansione del PRG**

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **terreno** ubicato in Tora e Piccilli alla contrada “ Margherito” , confina con strada comunale a sud, con part.IIa 5010 a nord, con part.IIe 376 e 378 ad ovest, con strada provinciale e part.IIe 312 e 345 ad est; è riportato nel **C.T.** del **Comune di Tora e Piccilli** al **foglio 9** , **p.IIa 375 ex part.IIa 343 e part.IIa 377 ex part.IIa 348**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale , ricade in zona C di espansione del PRG;  
PREZZO BASE euro **21.200,00**



### Valutazione come area destinata ad utilizzo pubblico del PUC

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **terreno** ubicato in Tora e Piccilli alla contrada “ Margherito” , confina con strada comunale a sud, con part.lla 5010 a nord, con part,lle 376 e 378 ad ovest, con strada provinciale e part.lle 312 e 345 ad est; è riportato nel **C.T. del Comune di Tora e Piccilli al foglio 9, p.lla 375 ex part.lla 343 e part.lla 377 ex part.lla 348**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale , ricade in aree destinate ad utilizzo pubblico del PUC;  
**PREZZO BASE euro 10.500,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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



**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

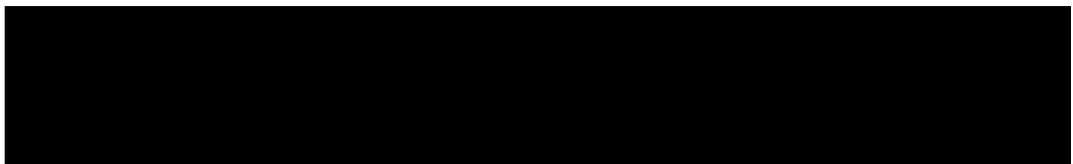
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Da accertamenti eseguiti presso l'**Agenzia del Territorio di Caserta**, ex ufficio dei RR. II. di S. Maria C.V., risulta quanto segue (vedi allegato):

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Ronza, trascritto presso la Conservatoria



Tora e Piccilli località Margherito della consistenza catastale di are 29,79, confinanti con strada vicinale, con strada provinciale, beni IACP.

- **I beni acquistati sono censiti al CT del comune di Tora e Piccilli al foglio 9 part.IIa 144 sub a are 14,71; part.IIa 148 sub b are 12,08; 148 sub i di are 1,16, cpart.IIa 144 sub h di are 1,84**

**La part.IIa 148b a seguito di diversi frazionamenti, come riportato nel quesito 3, genera le part.IIe 375 e 377 oggetto del pignoramento,**

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve



richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.



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

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

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

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

A seguito di accertamenti urbanistici, risulta che il terreno distinto in catasto del comune di Tora e Picilli al **foglio 9 part.IIa 375**, ricade in zona **C1 Espansione del PRG del 15/06/1986**, con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,20
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,92
- Superficie minima del lotto: mq 3.000
- Altezza mt 10,50
- Numero di piani: 3
- Lunghezza del prospetto max mt 30,00
- Distacco minimo degli edifici in rapporto all'altezza 1/1
- Distacco minimo degli edifici in assoluto: mt 10,00
- Distacco minimo dai confini in assoluto: mt 5,00

il terreno distinto in catasto del comune di Tora e Picilli al **foglio 9 part.IIa 377**, ricade per il 10% in zona **F Attrezzature e per il 90% in zona C1 Espansione**, con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,20
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,92
- Superficie minima del lotto: mq 3.000
- Altezza mt 10,50
- Numero di piani: 3
- Lunghezza del prospetto max mt 30,00
- Distacco minimo degli edifici in rapporto all'altezza 1/1
- Distacco minimo degli edifici in assoluto: mt 10,00
- Distacco minimo dai confini in assoluto: mt 5,00

Entrambe le particelle non ricadono in area percorsa da incendi nel corso degli ultimi 15 anni, risultano invece gravate da vincolo del PARCO REGIONALE ROCCAMONFINA-FOCE GARIGLIANO istituito con Delibera di Giunta Regionale della Campania n.1406 del 12.04.2002, ricadono in zona C.



In data 6-10-2022, la sottoscritta riceve dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tora e Piccilli, tramite pec, integrazione della relativa norma di attuazione del Prg dove si evince che:

***“È consentita la concessione diretta, per ogni Lotto non inferiore a mq 600, nei comparti con superficie inferiori a ~~mq 3000~~mq 2000 (Modifica effettuata dalla Sezione Prov.le del C.T.R. nella seduta dell'11.06.1997, ver. N. 12-dec. N. 1) alle seguenti condizioni; il comparto deve essere già dotato delle reti di urbanizzazione primaria, oppure vi sia l'impegno alla sua realizzazione da parte del richiedente la concessione o dell'Amministrazione Comunale; il richiedente è tenuto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costruzione, ed alla monetizzazione delle opere di infrastrutture primarie e secondarie ,indipendentemente dalla loro esistenza o meno”.***

Inoltre si riporta quanto scritto nel messaggio della Pec:

*“In merito all'oggetto e come da intese telefoniche con la presente si trasmette in allegato quanto richiesto, e nel contempo, si Comunica che il Comune di Tora e Piccilli con Giunta Comunale n.56 del 29 giugno 2022 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) comprensivo del Rapporto Ambientale e degli altri studi settoriali, consultabile al seguente link :*

<http://www.comune.toraepiccilli.ce.it/c061093/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/20017>.

Dallo studio delle Tavole del PUC, si riscontra che nella tavola 10.4P, il Lotto oggetto del pignoramento, è individuato come “ **area destinata ad attrezzature pubbliche**”.

Come da delibera comunale n.56 del 29-06-2022 il PUC adottato entra in vigore e scattano le Norme di Salvaguardia previste dall'art. 10 della L.Regionale n.16/2004 .

Pertanto la sottoscritta, procederà per il lotto di terreno oggetto del pignoramento ad una duplice valutazione estimativa , tenendo conto della diversa destinazione urbanistica riportata nel PUC adottato il 29-06-2022 rispetto alla destinazione urbanistica riportata nel PRG .



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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data del sopralluogo, i terreni oggetti del pignoramento risultano in possesso dell'esecutato ma in stato di abbandono.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di



- regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Non sono presenti vincoli ed oneri da porre a carico dell'acquirente. Non Sono presenti, formalità pregiudizievoli da porre a carico della procedura.

**1. Iscrizioni**

Non sono presenti iscrizioni pregiudizievoli

**2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Non sono presenti altri pignoramenti

**3. Difformità Urbanistico-edilizie**

Non ci sono difformità urbanistiche .

**4. Difformità Catastali**

Le difformità catastali sono meglio descritte in risposta al quesito n. 3.



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I terreni in oggetto non ricadono su suolo Demaniale.

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

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

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

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

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

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

I beni non rientrano nel caso di specie.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

Non risulta condominio.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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.

Tra le varie metodologie di stima per la determinazione del valore di mercato degli immobili la scrivente, in considerazione della ubicazione e della grandezza dell'immobile, ha ritenuto opportuno eseguire un solo metodo di stima e cioè il procedimento di stima "sintetico" definito dai più recenti metodi di Stima come "Market Approach".

#### ***Procedimento di Market Approach (stima sintetica)***

In primo luogo il CTU ha eseguito un'indagine a campione, valutando per similitudine le offerte esistenti presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere un quadro sufficientemente utile da poter stabilire il valore al metro quadro.

Da tale indagine è emerso che il valore al mq per terreni in zona C1 analoghi all'oggetto di causa oscilla tra euro 20,00 e euro 40,00/mq commerciale.

Il valore concreto è stato individuato anche tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliare oggetto di stima e che sono già state descritte in dettaglio in risposta al quesito n. 2, e di seguito sintetizzate, a partire dalla zona in cui è sito l'immobile, si adotterà quindi un valore medio di euro 30,00 al mq .

Si procederà ad una ulteriore valutazione in riferimento alla destinazione urbanistica del PUC, in cui il compendio pignorato risulta ricadere in "**aree destinate ad attrezzature pubbliche**".

Per tale destinazione urbanistica, si adotterà un valore pari a 15,00 euro al mq .

#### ***1. Descrizione della zona ove è situata l'abitazione.***

Il Comune di Tora e Piccilli, si estende su 12,5 km<sup>2</sup> e conta circa 950 abitanti, fa parte del Parco Naturale Regionale denominato "Roccamonfina - Foce del Garigliano".

I beni oggetto di causa rientrano in ZONA C1 residenziale di espansione del P.RG., e in aree destinate ad attrezzature pubbliche del PUC (vedi allegato).

La zona risulta inoltre dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, fognatura comunale, energia elettrica, illuminazione pubblica, ecc.



## Valutazione del Compendio destinato a zona C1 di espansione nel PRG

### Calcolo del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima

Dall'analisi complessiva dei fattori prima descritti, si rileva da indagini di mercato effettuate che il valore di vendita al mq sia pari ad:

Terreni:

FONTI INFORMAZIONI	VALORE RILEVATO €/Mq Commerciale
Agenzie Immobiliari	20,00 / 40,00

Ottenendo Pertanto:

LOTTO N.1	VALORE STIMATO				
Immobile	Sup. Catast.	Coeff.	S. Comm. mq	Euro/mq	Euro
Terreno	840	100%	840	30,00	€ 25.200,00
<b>TOTALE</b>					<b>€ 25.200,00</b>

### Valutazione conclusiva di stima

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA LOTTO N.1:</b>	<b>€ 25.200,00</b>
1. Decurtazione del 15% per immobile oggetto di espropriazione forzata	€ 3.780,00
2. Voltura Catastale	€ 200,00

Avremo pertanto:

€ 25.200,00 – 3.780,00 -200,00= **€ 21.220,00**

### **PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO**

Il prezzo base d'asta al netto degli adeguamenti e correzioni di stima per il LOTTO UNICO è pari ad **€ 21.220,00**.

Il prezzo base da fissare per la vendita dell'immobile pignorato, approssimato per difetto, risulta pertanto essere di: **euro 21.200,00 (euro Ventunomiladuecento,00)**



## Valutazione del Compendio ricadente in “aree per attrezzature pubbliche “ del PUC

Dall’analisi complessiva dei fattori prima descritti, si rileva da indagini di mercato effettuate che il valore di vendita al mq sia pari ad:

Terreni:

FONTI INFORMAZIONI	VALORE RILEVATO €/Mq Commerciale
Agenzie Immobiliari	13,00 / 18,00

Ottenendo Pertanto:

LOTTO UNICO	VALORE STIMATO				
Immobile	Sup. Catast.	Coeff.	S. Comm. mq	Euro/mq	Euro
Terreno	840	100%	840	15,00	€ 12.600,00
<b>TOTALE</b>					<b>€ 12.600,00</b>

### Valutazione conclusiva di stima

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA LOTTO N.1:</b>	<b>€ 12.600,00</b>
1. Decurtazione del 15% per immobile oggetto di espropriazione forzata	€ 1.890,00
2. Voltura Catastale	€ 200,00

Avremo pertanto:

€ 12.600,00 – 1.890,00 -200,00= **€ 10.510,00**

### **PREZZO BASE D’ASTA LOTTO UNICO**

Il prezzo base d’asta al netto degli adeguamenti e correzioni di stima per il LOTTO UNICO è pari ad **€ 10.510,00.**

Il prezzo base da fissare per la vendita dell’immobile pignorato, approssimato per difetto, risulta pertanto essere di: **euro 10.500,00 (euro Diecimilacinquecento,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.

I beni in oggetto non rientrano nel caso di specie.

**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**.

Da indagini effettuate presso l'ufficio Anagrafe del comune di Tora e Piccilli, la scrivente ha acquisito, in data 24/01/2022 il Certificato di Morte del debitore [REDACTED] avvenuta a [REDACTED] (vedi allegato).

Dall'estratto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale dello stesso debitore, presso l'ufficio Stato Civile del Comune di Tora e Piccilli, si evince che ha contratto matrimonio a Roccamonfina con [REDACTED]. Nelle annotazioni si riporta che con atto del 14-01-1978 il sig. [REDACTED] ha scelto in regime dello Stato Patrimoniale di Separazione dei beni (allegato).

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver fedelmente ottemperato all'incarico affidatogli, questo esperto rassegna il mandato ricevuto e deposita la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e ringraziando per la fiducia accordatagli.

Cesa, 09.01.2023

L'esperto  
arch. Edda Armante



## ELENCO ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Ispezioni Ipotecarie
- 3) Estratto di Mappa Catastale
- 4) Certificato Urbanistico
- 5) Certificato di Residenza del debitore
- 6) Estratto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale
- 7) Certificato di Morte
- 8) Attestazioni invio parti

