



**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**G.E.: Dr.ssa LINDA CATAGNA**

Procedura Esecutiva..... [REDACTED]  
R.G. Esec. N°.....10/2022  
Custode Giudiziario.....Dott.ssa Ilaria Malagrida  
Udienza modalità di vendita.....06/04/2023

*CONSULENZA TECNICA di UFFICIO*  
*PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE*



L'esperto stimatore [REDACTED]

26/03/2023

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38018a15d849046105bb0236e4344779





# VIRTUAL TOUR



360°



- 1 VISTA N.1 DEL FABBRICATO DA STRADA
- 2 VISTA N.2 DEL FABBRICATO DA STRADA
- 3 VIALE DI ACCESSO
- 4 VISTA ESTERNA N.1 DEL FABBRICATO
- 5 VISTA ESTERNA N.2 DEL FABBRICATO
- 6 SALONE

- 7 SALA DA PRANZO
- 8 CUCINA
- 9 CAMERA
- 10 CAMERA DA LETTO
- 11 BAGNO
- 12 TERRAZZO

## Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo 
- il computer utilizzato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)





# Sommario

Premessa..... 2

Svolgimento delle operazioni di consulenza ..... 3

Risposte ai quesiti posti nel mandato..... 4

    Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.; .....4

    Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....7

    Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....9

        Premessa alla formazione del lotto ..... 9

    Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;..... 16

    Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti; ..... 21

    Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati; ..... 22

    Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico; ..... 26

    Quesito 7: Indicare lo stato di possesso dell’immobile;..... 38

    Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; ..... 38

    Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale. .... 39

    Quesito 10: Verificare l’esistenza di pesi o oneri di altro tipo. .... 40

    Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso;..... 43

    Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni ..... 43

        Individuazione del più probabile valore di mercato ..... 48

    Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa ..... 54

    Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.54

Conclusioni..... 55



[REDACTED]

[REDACTED]





## Premessa

In data 09 Gennaio 2023 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Linda Catagna, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 10/2022 Ruolo Gen. Esec. promossa da [REDACTED] n.q. di mandataria di [REDACTED] c/ [REDACTED] preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED] iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° [REDACTED]

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. [REDACTED] accettava in data 10 Gennaio 2023 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, Comune di Gioia Sannitica etc.).

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.



[REDACTED]

[REDACTED]





## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 30 Gennaio 2023 con l'accesso unitamente al Custode avv. Ilaria Malagrida presso l'immobile oggetto del pignoramento alla Via Tora in Gioia Sannitica (CE).

L'esperto stimatore dott. ing. [REDACTED] accedeva al fabbricato rinvenendo il sig. [REDACTED] (esecutato); dopo aver dato lettura del mandato conferitogli, procedeva alla rilevazione metrica e fotografica del cespite; contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa e si effettuava il Virtual Tour 360° degli ambienti interni e delle parti esterne.

Durante l'accesso si passavano in rassegna le finiture dell'immobile, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Inoltre nelle date del 18 Gennaio e 07 Marzo 2023 il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – ufficio Territorio per gli estratti di mappa storici e per le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il 14 Febbraio 2023 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- il 15 Marzo 2023 presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere;
- il 30 Gennaio ed il 20 Febbraio 2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Sannitica.



[REDACTED]

[REDACTED]





## Risposte ai quesiti posti nel mandato

### Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

*Nel caso di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*- In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, questa ripercorrendo pedissequamente l'atto di donazione del notaio [REDACTED] [REDACTED] del 12/07/2007:

- certifica la piena proprietà del cespite foglio 18 particella 5245 subb. 3 in capo a [REDACTED] [REDACTED] quando in realtà si tratta di piena proprietà superficaria come si evidenzierà dettagliatamente in seguito;

- non risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento: infatti il titolo di provenienza riportato (atto di compravendita per notar [REDACTED] del 10 aprile 1986) non riguarda il bene oggetto del pignoramento come si evidenzierà dettagliatamente in seguito.

L'esperto stimatore dopo una accurata ricerca in archivio notarile è riuscito a garantire la continuità delle trascrizioni nel ventennio reperendo l'atto di donazione del notaio [REDACTED] [REDACTED] dell'11/09/1965.





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

Si è poi provveduto ad effettuare le opportune verifiche mediante ispezioni ipocatastali: dalle indagini effettuate emerge che il cespite pignorato è pervenuto all'esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] per atto di donazione dei genitori sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] rogato in data 12/07/2007 dal notaio [REDACTED]

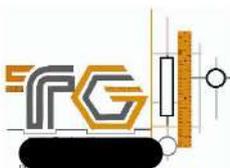
In tale atto, benchè venga evidenziato che il cespite è *“in testa al donante [REDACTED] livellario al Comune di Gioia Sannitica, concedente”*, questo viene poi trasferito erroneamente in piena proprietà al figlio sig. [REDACTED]

È stato appurato, anche tramite attestazione del comune di Gioia Sannitica, che in realtà i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] su quella particella hanno ad oggi ancora il diritto di livello; solo effettuando l'affrancazione di livello si potrà poi arrivare alla conclusione del contratto *“enfiteutico”* gravante sulla particella di terreno su cui sorge l'immobile, attraverso il pagamento di un importo detto *“affrancazione”*: questo permetterà al proprietario c.d. *“livellario”* di divenire pieno proprietario dell'immobile stesso.

Al momento pertanto non essendo stato pagato il diritto di affrancazione va considerata la piena proprietà superficaria del cespite pignorato.

Sempre nell'atto di donazione rogato dal notaio [REDACTED] viene erroneamente indicato come titolo di provenienza l'atto di compravendita per notar [REDACTED] del 10 aprile 1986, ma in quell'atto non si fa riferimento alla particella di nostro interesse, anche prima dei frazionamenti.

Infatti a seguito delle indagini catastali storiche effettuate dall'esperto stimatore presso l'archivio catastale di Caserta si riporta nella foto seguente il foglio copione, con evidenziate in giallo le particelle oggetto di compravendita nell'atto del notaio [REDACTED] del 10 aprile 1986 mentre in verde è riportata la particella di nostro interesse ove insiste il cespite pignorato (figg. 1).



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

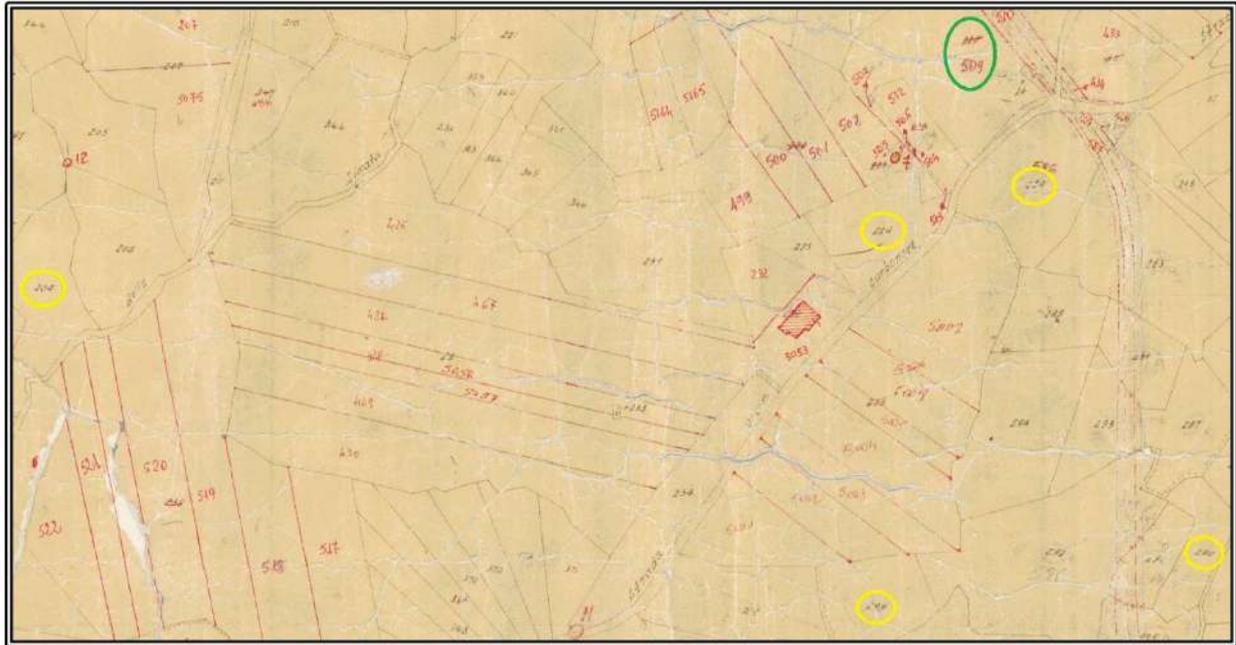


Figura 1 Foglio copione con particelle, cerchiare in giallo, acquisite da atto Cestari e in verde, la particella dove è presente il fabbricato

- ii. Nella certificazione notarile risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico, che identificano il fabbricato – Catasto Fabbricati foglio 18 particella 5245 subb. 3 – e corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento. Si è provveduto a ottenere dall'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio copia degli estratti di mappa.
- iii. Essendo l'esecutato una persona fisica non risulta allegato alla certificazione notarile il certificato di stato civile e pertanto si è richiesto agli uffici preposti. Dal certificato ottenuto risulta che: il sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] ha contratto matrimonio il [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] Con atto n. [REDACTED] P.II S.A anno 1995 gli sposi hanno scelto la convenzione della comunione dei beni; essendo però il bene pervenuto al debitore in virtù di atto di donazione, questo non rientra tra i beni in regime di comunione. (Allegato K)



[REDACTED]

[REDACTED]





## Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*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 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.*

*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)*

Il sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] detiene la piena proprietà superficaria del seguente immobile in virtù di atto di donazione per notar dott.

[REDACTED] del 12.07.2007 rep [REDACTED] trascritto il 07.08.2007 al numero di registro

generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] nato a

[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED]

1. APPARTAMENTO sito in Gioia Sannitica (CE) alla via Tora snc al piano primo, censito al Catasto Fabbricati di Gioia Sannitica al foglio 18 particella 5245 sub. 3 corrispondente al foglio 18 particella 5245 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con il sub. 4 e alla rampa di accesso comune ai sub 2, 3 e 4; ad ovest con altra parte del sub. 4; a sud con vista su area cortilizia particella 5245; ad est con giardino appartenente alla particella 510. (figg. 2-4; Allegato A).

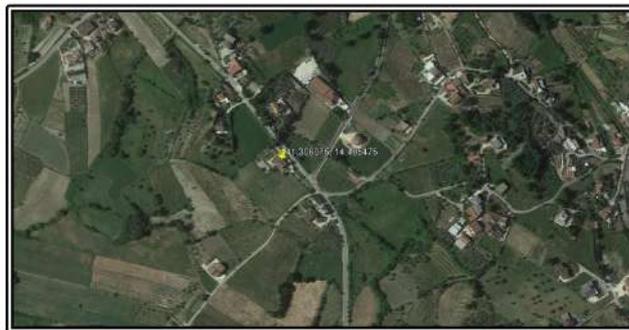


Figura 2 Aerofoto con indicazione coordinate immobile





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

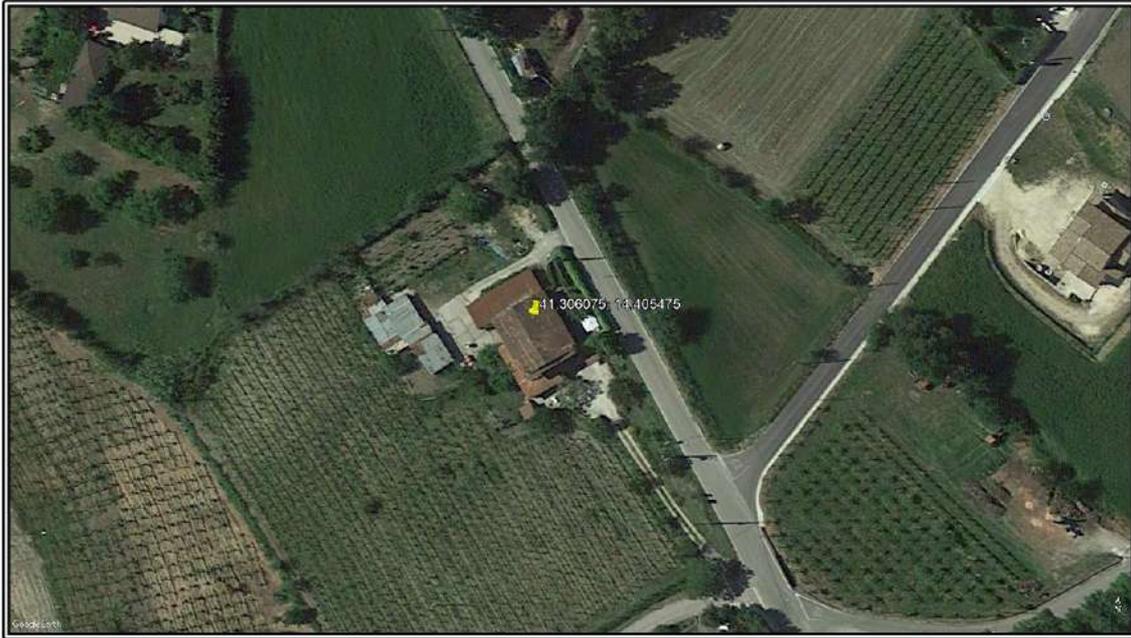
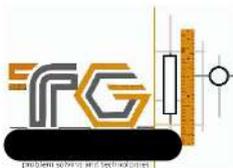


Figura 3 Aerofoto con indicazione coordinate immobile



Figura 4 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto



[REDACTED]

[REDACTED]





## Quesito 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.

### Premessa alla formazione del lotto

Il lotto dispone di un giardino adiacente all'abitazione, che non fa parte del pignoramento, in quanto è individuato su altra particella - particella 510 - di proprietà del Demanio dello Stato ramo bonifiche, facente parte delle fasce di rispetto della strada principale Via Tora. (figg. 5-6).

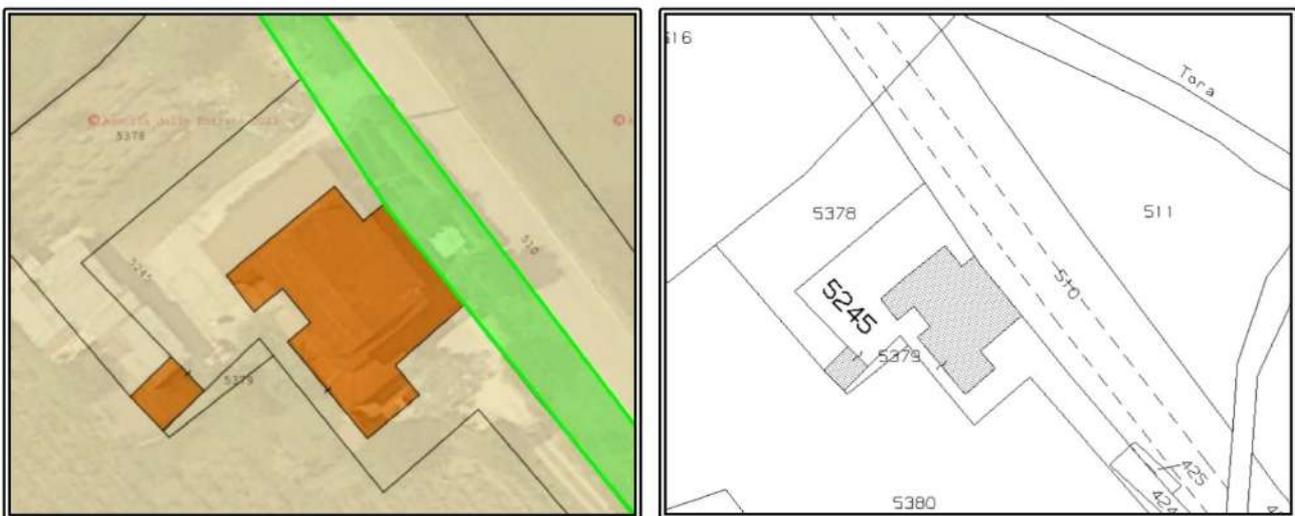


Figura 5 Evidenziation dell'area occupata dal giardino appartenente alla particella 510



Figura 6 Indicazioni delle particelle su foto

## LOTTO UNICO

APPARTAMENTO sito in Gioia Sannitica (CE) alla via Tora snc al piano primo, censito al Catasto Fabbricati di Gioia Sannitica al foglio 18 particella 5245 sub. 3 corrispondente al foglio 18 particella 5245 del Catasto Terreni.

Il cespite confina a nord con il sub. 4; ad ovest con altra parte del sub. 4; a sud con vista su area cortilizia particella 5245; ad est con giardino appartenente alla particella 510.

Il cespite sopra elencato si trova nella zona rurale della piccola città di Gioia Sannitica (CE).

È individuato all'interno di un fabbricato realizzato su due livelli (terra e primo) con impianto pressoché rettangolare, realizzato in muratura portante in pietra di tufo e tompagni in muratura con finiture con intonaco e tinteggiatura in condizioni conservative discrete.

Il fabbricato, di cui inizialmente era costituito dal solo piano terra a destinazione agricola, è stato realizzato in data antecedente alla concessione edilizia n. 226 del 15.12.1971 con la quale si autorizzava, su istanza di [REDACTED] padre dell'esecutato, l'ampliamento del fabbricato colonico: con tale





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

licenza era autorizzata la sopraelevazione e quindi la realizzazione del piano primo - immobile oggetto di pignoramento.

Successivamente con concessione edilizia in sanatoria n.181 del 08.02.1995, oltre ad alcune opere sanate al piano terra, non rientranti nei beni oggetto di indagine, è stato altresì sanato un ampliamento di 40,25 mq nell'immobile al primo piano oggetto del pignoramento immobiliare.

Le opere effettivamente realizzate risultano però difformi dal titolo abilitativo in ordine ad un ulteriore piccolo ampliamento sul balcone volto a ricavare un vano uso lavanderia oltre ad alcune modifiche dei prospetti ed una diversa disposizione degli ambienti interni, di cui si puntualizzerà dettagliatamente al Quesito6.

L'ingresso all'immobile è garantito dalla via Tora mediante vialetto pedonale che dà accesso alla terrazza esterna; da qui mediante la porta di ingresso si accede ad un ampio soggiorno con camino (30,40 mq) e da qui si può accedere alla sala da pranzo con zona bar (32,50 mq) e ad un disimpegno (3,60 mq), da tale ambiente si accede ad una camera e ad un bagno (rispettivamente di 19,70 mq e 6,80 mq), mentre dalla sala da pranzo si accede alla cucina (13,70 mq) e ad un piccolo disimpegno che porta sia alla seconda camera (18,45 mq) e ad una scala di collegamento al piano terra.

Costituiscono pertinenze dell'immobile il balcone di 24,05 mq che percorre due lati del fabbricato, con accesso dalla Cucina, dal Disimpegno e dalle due Camere, inoltre è collegato con il terrazzo scoperto posto all'ingresso.

L'altezza di piano di 2.75 m e l'assenza di fabbricati più alti intorno, fanno sì che gli ambienti risultano luminosi e ariosi e soddisfano gli standards minimi per l'abitabilità.

Gli infissi esterni sono in legno con taglio termico con scuri esterni in legno con persiane, gli infissi interni sono in legno; gli impianti risultano funzionanti ma non certificati.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 7-21; Allegati B e D)







TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022



Figura 8 Ingresso immobile con terrazzo antistante



Figura 9 vialetto di accesso all'immobile



Figura 10 terrazzo scoperto a confine con la particella 510



Figura 11 prospetto nord edificio con vialetto di accesso



Figura 12 rampa di accesso su via Tora



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022



Figura 13 prospetto est su via Tora



Figura 14 soggiorno con camino



Figura 15 sala da pranzo



Figura 16 Cucina



Figura 17 Camera 1



[REDACTED]

[REDACTED]





Figura 18 Bagno

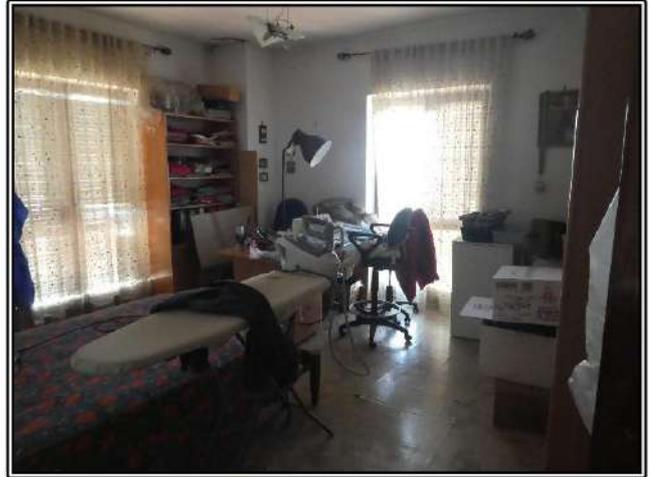


Figura 19 Camera 2



Figura 20 Balcone



Figura 21 vano lavanderia ricavato sul balcone

Rispetto allo stato dei luoghi rilevato si rilevano difformità catastali sul prospetto principale e nella distribuzione interna degli ambienti della sala da pranzo oltre all'aumento della volumetria per ricavare una lavanderia sul balcone e un prolungamento del balcone che lo collega al terrazzo, per le quali si dovrà presentare aggiornamento catastale, che verrà esposto al quesito successivo.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.





### Quesito 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.

### PREMESSA

Si è ritenuto necessario approfondire le indagini sulla particella ove è stato edificato l'immobile per una corretta identificazione sulla base della documentazione urbanistica acquisita, in cui è emerso che l'intero fabbricato è stato realizzato sulla particella 228.

Dalla visura storica non è stato possibile recuperare informazioni su tale particella, in quanto non esistente; attualmente l'immobile è individuato al foglio 18 particella 5245 del Catasto Terreni di Gioia Sannitica, originatasi per frazionamento della precedente particella 509.

Con un'analisi molto scrupolosa e che ha richiesto notevole impegno, si è riusciti a recuperare, accedendo all'archivio storico del Catasto di Caserta, il foglio d'impianto, il foglio copione e la partita





6710 (la partita catastale è un identificativo numerico riportato nelle vecchie visure catastali che, a partire dall'anno 2000, non viene più utilizzato. È un numero che identificava tutte le unità immobiliari in carico alla stessa ditta catastale cioè il proprietario dei beni).

Da tali documentazioni reperite si evidenzia il frazionamento della originaria particella 228 che ha generato la particella 509, ricostruendo così la cronistoria catastale della particella terreni su cui è stato edificato l'immobile oggetto del pignoramento e garantendo una continuità tra l'iniziale particella 228, la successiva particella 509 e l'attuale particella 5245. (figg. 22; Allegato C)

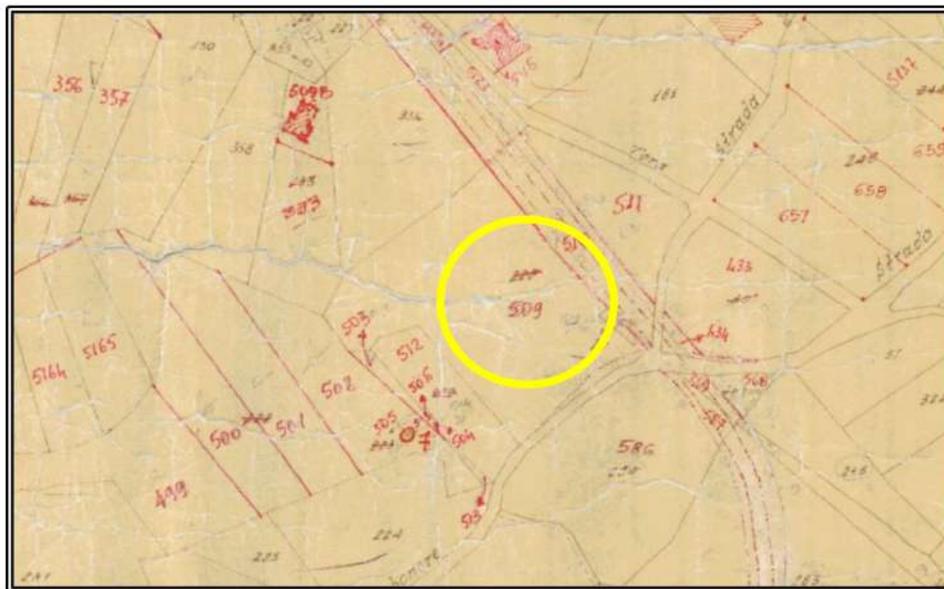


Figura 22 foglio copione

### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO sito in Gioia Sannitica (CE) alla via Tora snc al piano primo, censito al Catasto Fabbricati di Gioia Sannitica al foglio 18 particella 5245 sub. 3 corrispondente al foglio 18 particella 5245 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con il sub. 4; ad ovest con altra parte del sub. 4; a sud con vista su area cortilizia particella 5245; ad est con giardino appartenente alla particella 510. L'immobile risulta censito in catasto per COSTITUZIONE del 09.06.2005 Pratica n. CE0140223 in atti





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

dal 09.06.2005 COSTITUZIONE (n. 1816.1/2005) alla categoria A3 Classe 1 e consistenza 6 vani catastali; non esistono variazioni successive.

Successivamente, nel 2013 è stato presentato l'elaborato planimetrico, ossia lo schema sintetico che delinea la disposizione dei vari subalterni. Esaminando tale elaborato si ravvisa che al sub.3 non è assegnata nessuna corte esterna che appartiene alla particella 510, di proprietà del Demanio dello Stato ramo bonifiche, facente parte delle fasce di rispetto della strada principale Via Tora (figg. 23; Alleg. C)

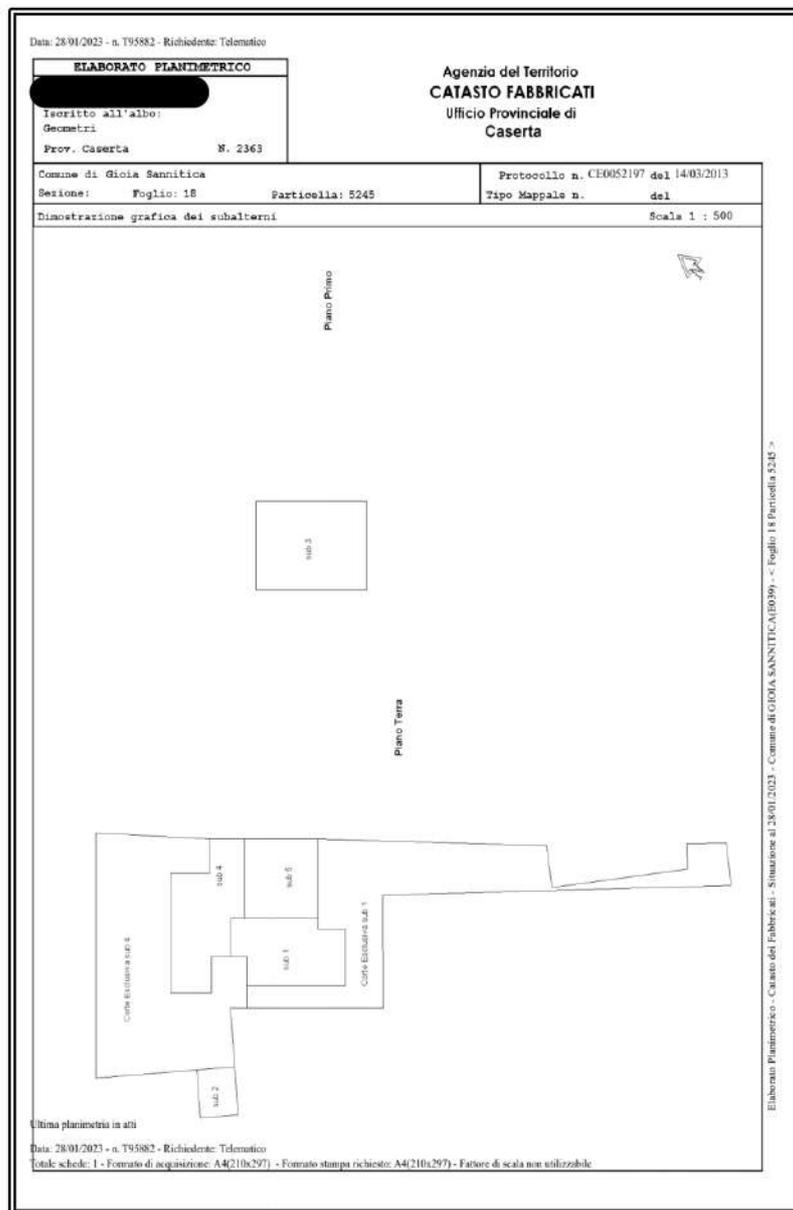


Figura 23 elaborato planimetrico presentato nel 2013



[REDACTED]





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

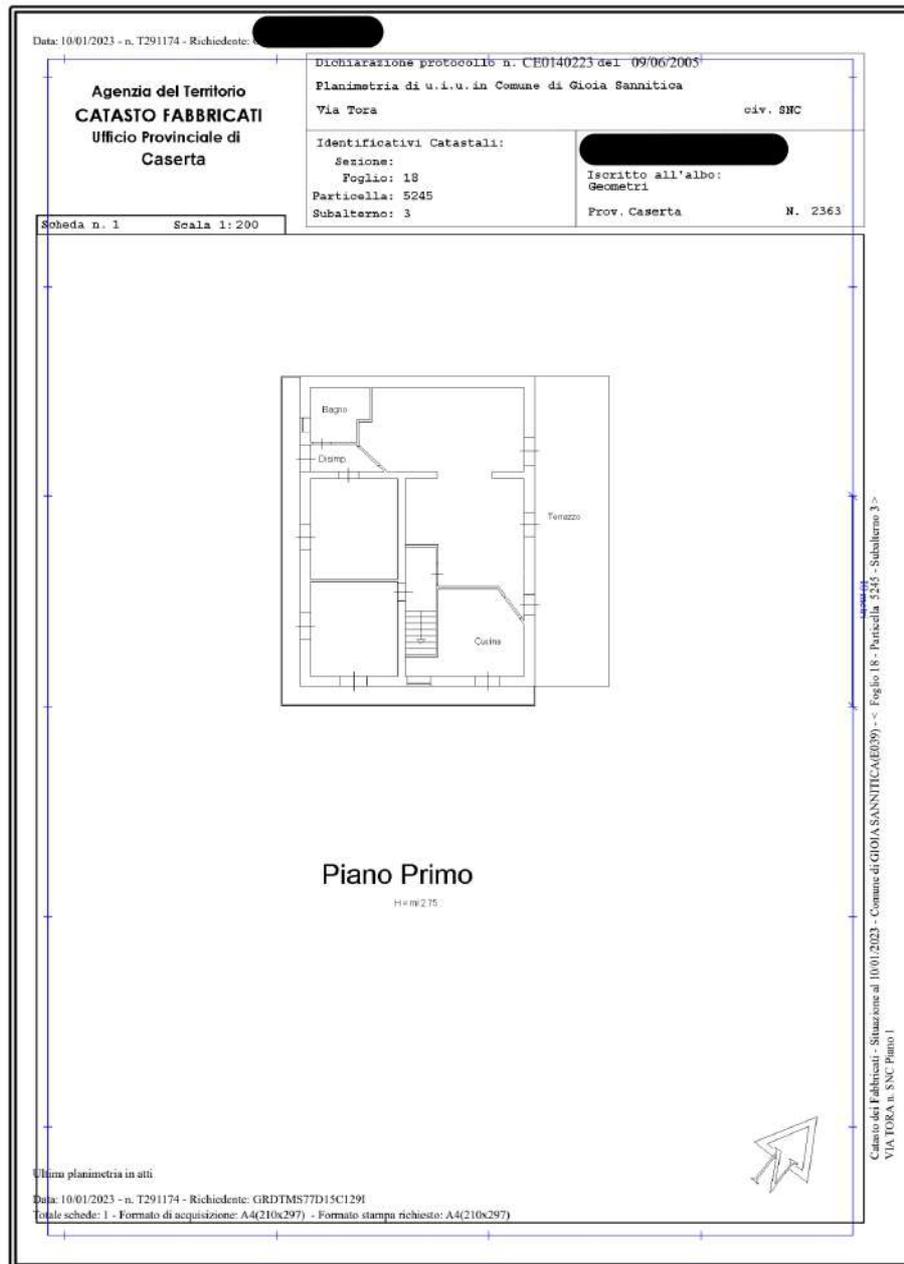
Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

All'immobile risulta abbinata planimetria presentata congiuntamente alla costituzione del 09.06.2005.

Dal confronto tra pianta abbinata e stato attuale si rileva: (figg. 24-25; Allegato C)

- Diversa distribuzione dell'ambiente della sala da pranzo;
- Un prolungamento del balcone che consente il collegamento con il terrazzo;
- Chiusura parziale del balcone per ricavare un vano adibito a lavanderia.



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

Tale diverso assetto è sanabile dal punto di vista urbanistico mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 (come si dirà dettagliatamente al quesito 6) che richiederà obbligatoriamente la presentazione di una nuova planimetria catastale, al fine di conseguire il perfetto allineamento tra lo stato dei luoghi ed i grafici assentiti. Il costo di tale aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI è da valutarsi in € 300,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

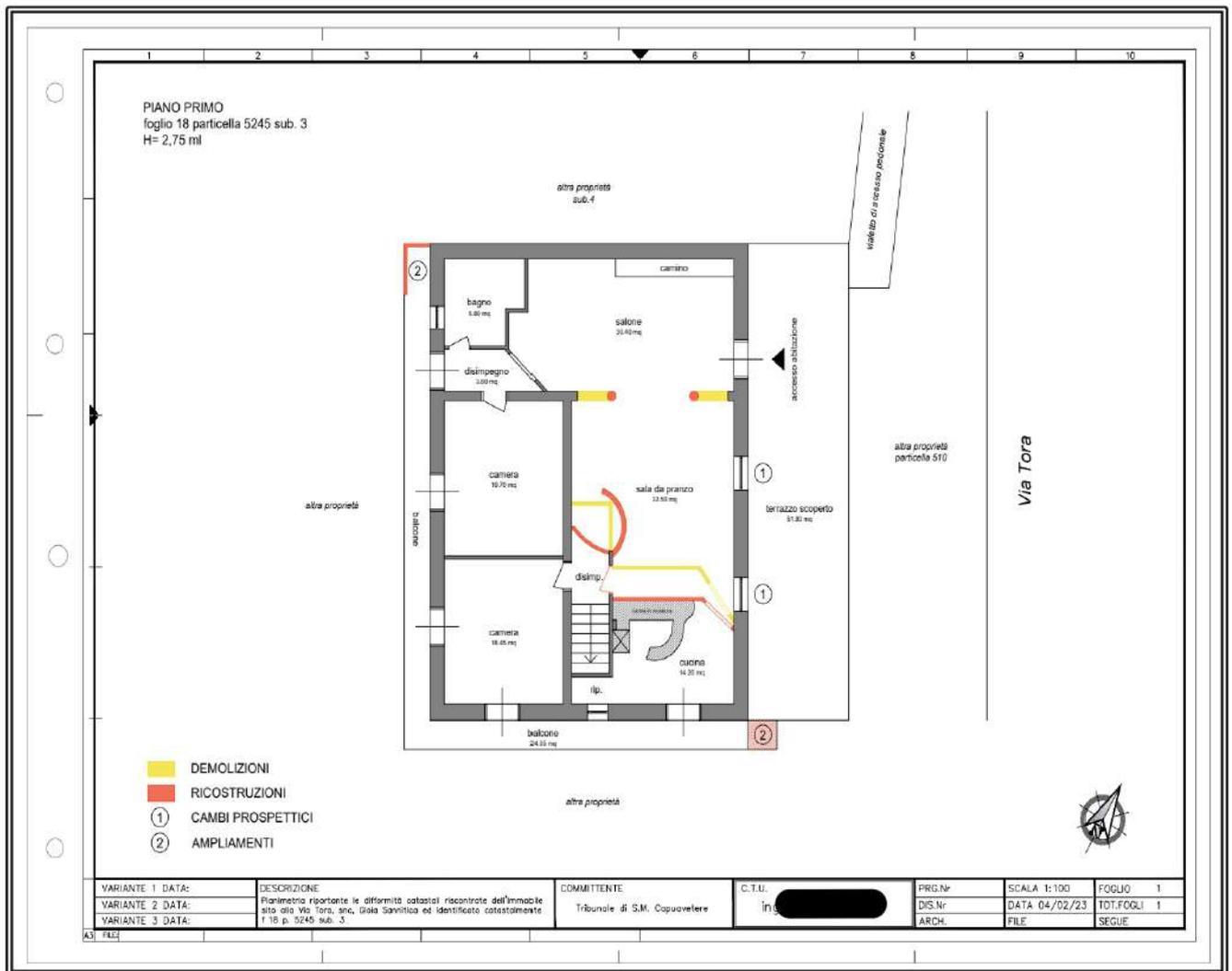
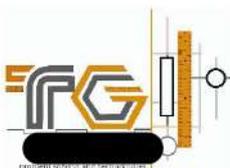


Figura 25 Schema difformità catastali



[REDACTED]





## Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;

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

**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 UNICO

Piena proprietà superficaria di APPARTAMENTO sito in Gioia Sannitica (CE) alla via Tora snc al piano primo, censito al Catasto Fabbricati di Gioia Sannitica al foglio 18 particella 5245 sub. 3 corrispondente al foglio 18 particella 5245 del Catasto Terreni.

Il cespite confina a nord con il sub. 4; ad ovest con altra parte del sub. 4; a sud con vista su area cortilizia particella 5245; ad est con giardino appartenente alla particella 510. Risulta annesso all'immobile il terrazzo scoperto antistante l'ingresso di 51,80 mq.

Si inserisce in un fabbricato realizzato in data antecedente alla concessione edilizia n. 226 del 15.12.1971 con la quale si autorizzava la sopraelevazione e quindi la realizzazione del piano primo. Successivamente con concessione edilizia in sanatoria n.181 del 08.02.1995, è stato sanato un ampliamento di 40,25 mq.

Le opere effettivamente realizzate risultano però difformi dal titolo abilitativo in ordine ad alcune variazioni prospettiche, al prolungamento del balcone ed alla chiusura parziale dello stesso, oltre ad una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Il descritto stato dei luoghi risulta difforme ai grafici depositati in catasto in ordine ad ampliamenti del balcone, diversa distribuzione delle tramezzature della sala da pranzo ed un cambio prospettico.

**PREZZO BASE** euro 70.800,00





## Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati;

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.

### LOTTO UNICO

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] detiene la piena proprietà superficaria dei seguenti immobili in virtù di atto di donazione per notar [REDACTED] del 12.07.2007 rep [REDACTED] trascritto il 07.08.2007 ai nn 4 [REDACTED] alla Conservatoria di Caserta contro i sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]:  
(Allegato H1)

### TITOLI DI PROVENIENZA

Il bene è pervenuto in virtù dell'atto di donazione per notar dott. [REDACTED] del 12.07.2007 rep [REDACTED] trascritto il 07.08.2007 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (Allegato E039G).



[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

Si puntualizza che in tale atto il notaio, dichiara da un lato che i signori [REDACTED] e [REDACTED] sono livellari (ovvero detengono la proprietà superficaria del terreno particella 5245), salvo poi trasferire il cespite al figlio in piena proprietà.

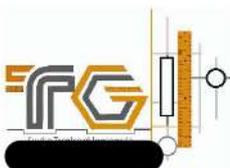
Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Gioia Sannitica, il livello non è mai stato rimosso poiché non risulta effettuata alcuna richiesta di affrancazione come si attesta dalla documentazione reperita (Allegato G)

Anche nella ricostruzione della provenienza dell'attuale particella 5245, il notaio [REDACTED] indica erroneamente l'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 10/04/1986 numero repertorio [REDACTED] e numero raccolta [REDACTED] (Allegato H1).

L'esperto stimatore dopo l'esame di tale atto, recuperato presso la conservatoria di Santa Maria Capua Vetere, ha constatato che esso trasferisce altre particelle, ovvero 204, 224, 290, 299, 284/A, sempre foglio 18, ma non quella di nostro interesse, che è l'attuale 5245 ex 509 ex 228 (Vedasi Fig. 26).

Al fine di fornire al magistrato una corretta ricostruzione dei passaggi di proprietà si è resa necessaria una laboriosa indagine, anche perché sia nell'ispezione ipotecaria su [REDACTED] che su [REDACTED] non risultava alcuna altra trascrizione a favore (ante 1970 i dati non sono visibili telematicamente ma solo con ricerca fisica presso Archivio/Conservatoria).

Si è finalmente reperito l'atto di donazione e cessione del notaio [REDACTED] del 11/09/1965 numero repertorio [REDACTED] e numero raccolta [REDACTED] cui il suddetto [REDACTED] entra in possesso della particella 228.



[REDACTED]

[REDACTED]



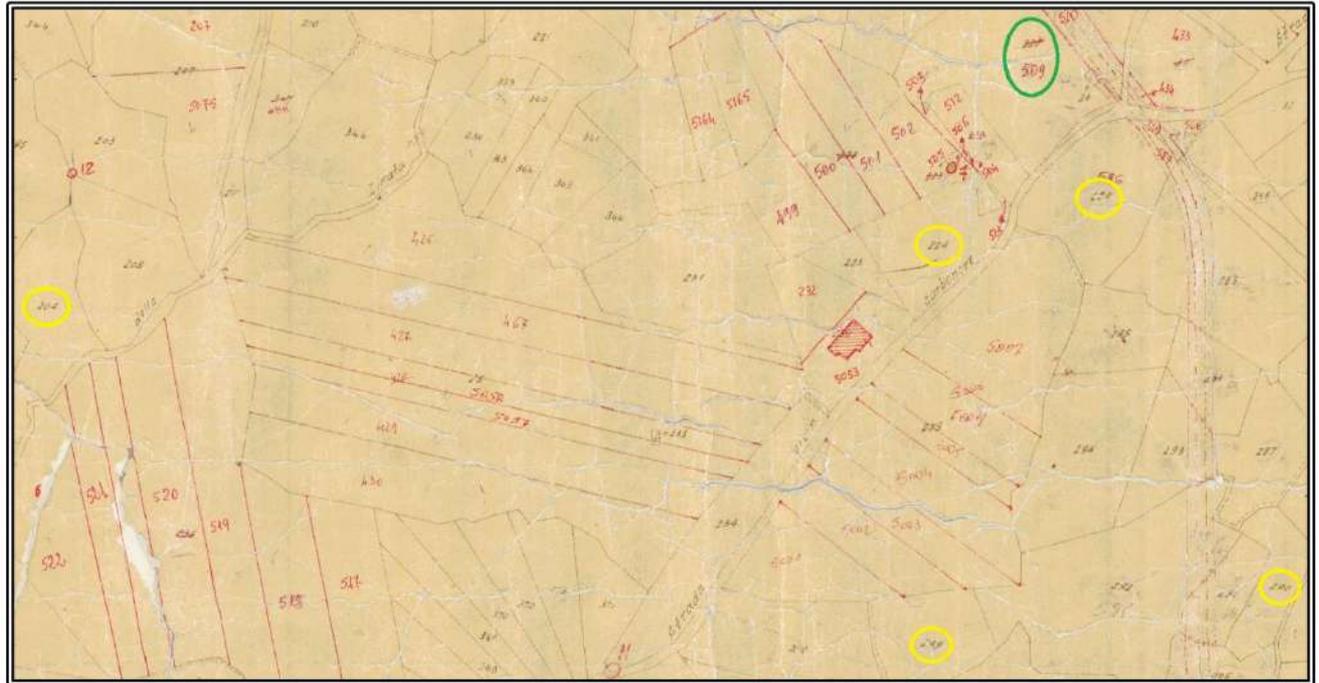
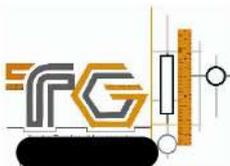


Figura 26 Foglio copione con particelle, cerchiare in giallo, acquisite da atto Cestari e in verde, la particella dove è presente il fabbricato

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel trentennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA del 05.05.2008 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] derivante da atto per notar [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 29.04.2008 sull'immobile foglio 18 particella 5245 subalterno 3 in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED]



[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

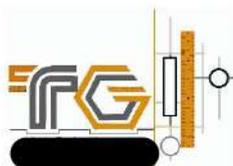
IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

2. ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA del 28.01.2011 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] derivante da atto per notar [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 21.01.2011 sull'immobile foglio 18 particella 5245 subalterno 3 in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED]
  
3. ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA del 15.09.2011 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] derivante da atto per notar [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 29.04.2008. Trattasi di rettifica alla nota depositata in data 05.05.2008 ai nn. [REDACTED] nella quale per errore è stata indicata anche la sig. [REDACTED] come datrice, invece è solo debitrice.
  
4. TRASCRIZIONE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17.03.2022 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio [REDACTED] del 08.01.2022 sull'immobile foglio 18 particella 5245 subalterno 3 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (Allegato H2)



[REDACTED]

[REDACTED]





## Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato." Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DLA 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;





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

- 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. 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.

## Inquadramento urbanistico del LOTTO

Gli strumenti urbanistici vigenti, sul territorio del Comune di GIOIA SANNITICA sono i seguenti:

(Allegato E)

- a. il PRG ed il Regolamento Edilizio adottati con L.R. 16/2004 e Reg. Att. Governo del Territorio n. 5 del 04/08/2011 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 53 del 08/08/2011; la particella 5245 al foglio 18 di complessivi 1.426 mq si trova in zona E3; su questa particella è stato realizzato il





fabbricato e pertanto si farà riferimento agli indici urbanistici ed alle prescrizioni relativi alla zona E3 per le verifiche. (Allegato E; fig. 27)

b. Il Piano Territoriale Paesistico del Matese approvato con Decreto del Ministero per i Beni e Attività Culturali del 04/09/2000 e pubblicato in GU Serie Generale n.254 del 30-10-2000 per il quale l'immobile si trova in Zona CAF (Conservazione del paesaggio Agricolo di declivio e fondovalle). (Allegato E; fig. 28)

c. Piano del Parco Regionale del Matese, previsto nella Legge Regionale n. 33 del 1993, istituito con Delibera di Giunta della Regione Campania n. 1407 del 12 Aprile 2002 per il quale l'immobile non si trova in nessun'area interessata (Allegato E; fig.29)

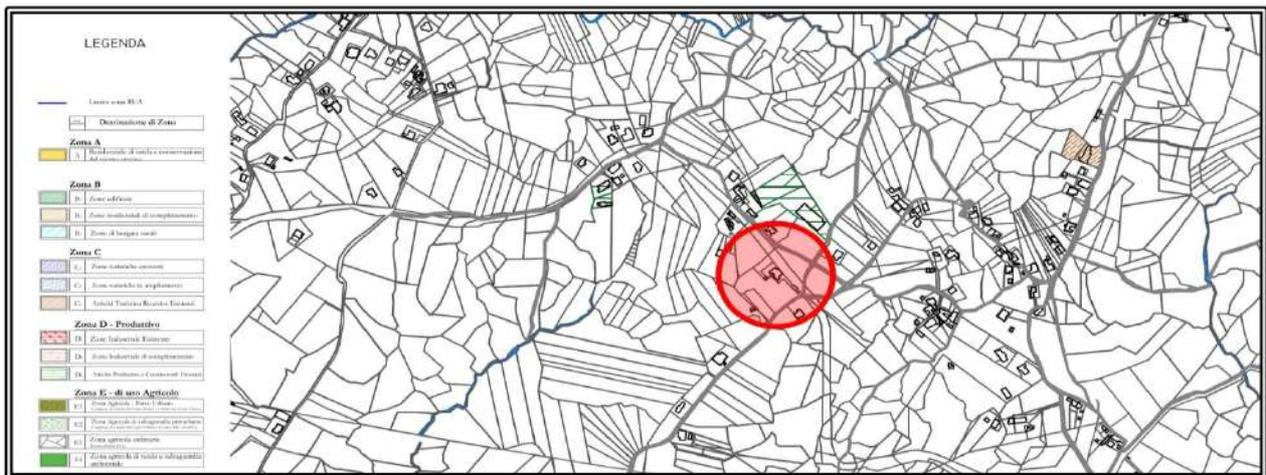


Figura 27 Estratto da Cartografia PRG

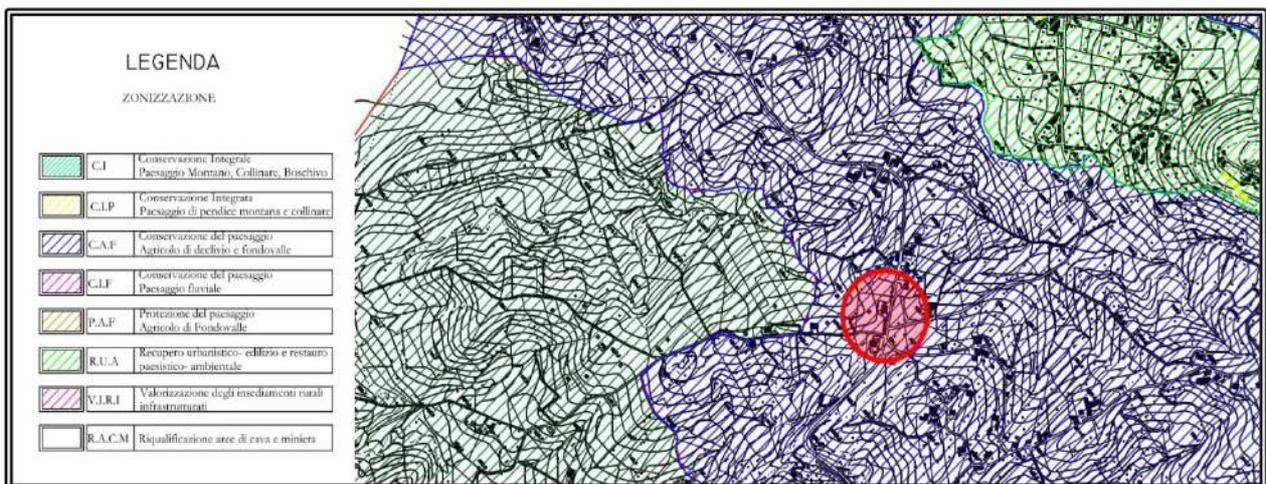


Figura 28 Estratto da cartografia PTP



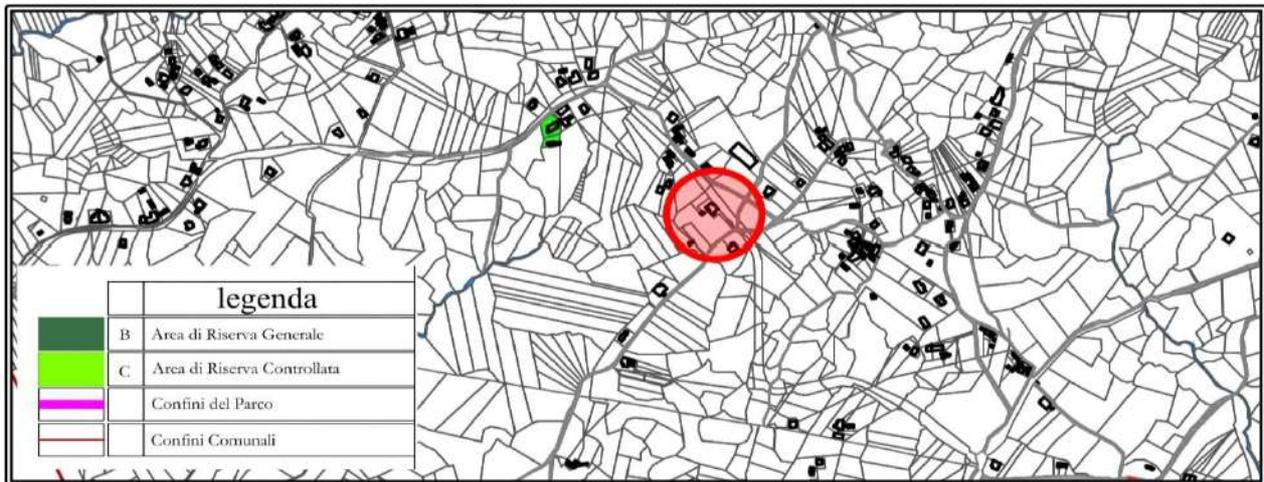


Figura 29 Estratto da Cartografia Parco

Per il PRG, si prevede:

***Nella zona “Agricola E3” Zona agricola ordinaria (esterna al limite RUA) sono consentite le seguenti destinazioni:***

- *Abitazioni rurali;*
- *Annessi agricoli;*

***Nella zona “Agricola E3” Zona agricola ordinaria (esterna al limite RUA) sono consentiti i seguenti interventi edilizi:***

- *Manutenzione ordinaria;*
- *Manutenzione straordinaria;*
- *Cambio di destinazione d'uso nell'ambito dei volumi preesistenti;*
- *Accorpamento di lotti di terreni non contigui, con trascrizione del vincolo di inedificabilità sull'area asservita*
- *Demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti;*
- *Realizzazione, una tantum, di depositi agricoli della dimensione massima di 30 mq*

*All'interno della zona Agricola “E3”, laddove le costruzioni a destinazione agricola esistenti ed in attività abbiano saturato la capacità volumetrica, possono essere ampliate una sola volta, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura.*





all'art. 25 si prevede:

*In tale zona è consentita la realizzazione di abitazioni rurali ed annessi agricoli mediante l'applicazione degli indici e parametri di cui alla L.R. n. 14/82. In particolare, la costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse. Le costruzioni a destinazione agricola esistenti ed in attività alla data di adozione del PUC, che abbiano saturato la capacità volumetrica derivante dai fondi di proprietà, possono, in caso di necessità, essere ampliate una sola volta, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate nella produzione agricola od in attività legate al turismo rurale, opportunamente documentata. Gli interventi di nuova edificazione o ampliamenti dei fabbricati esistenti sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti e rapporti:*

*Ifa = 0,03 mc/mq per suolo agricolo normale*

*Ifa = 0,05 mc/mq per suolo agricolo irriguo*

*Ifp = 0,07 mc/mq per annessi produttivi*

*Dc = minimo di 5.00 ml*

*Df = minimo di 10 ml*

*H = ml. 10,00 dal piano di campagna della copertura inclinata*

*Q = 0,30 mq/mq*

Il Piano Territoriale Paesistico all'art. 15, per la zona C.A.F. prevede un'altezza massima di 7.50 m e in caso di volumetrie connesse con la tipologia e la funzionalità delle pertinenze agricole, potranno raggiungere l'altezza massima di 10 m, con una pendenza massima delle coperture del 35% e l'uso di materiali di tipo tradizionale.

All'art. 8 sono consentiti in tutte le zone, ivi inclusa la zona RUA, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incrementi di volume. All'art. 18 sono consentiti aumenti di volume, solo una volta, pari ad un massimo del 20% dell'esistente.





Le norme di salvaguardia dell'Ente Parco Regionale del Matese richiamano le norme del Piano Territoriale suddetto e rinviano alle norme locali indicando come prescrizione (e non come divieto) l'aumento delle volumetrie esistenti:<sup>1</sup>

### Vincoli paesaggistici e archeologici

Non vi sono vincoli paesaggistici oltre a quelli già indicati; non ci sono vincoli archeologici.

### Requisiti minimi di abitabilità

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei singoli locali esistenti ad i requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento all'art. 73 del Regolamento Edilizio del Comune di Gioia Sannitica. Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario ed assentito quello residenziale, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questa categoria di destinazione d'uso. L'art. 73 indica le altezze minime dei locali con uso abitativa in 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali e 2,40 per gli ambienti di servizio. (Allegato E)

### Analisi degli elaborati allegati alla Licenza ed alla Concessione in Sanatoria

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente alla licenza n.226 del 15.12.1971 con la quale si autorizzava il sig. [REDACTED] padre dell'esecutato, ad ampliare il fabbricato colonico composto dal solo piano terra, andando a realizzare il primo piano da adibire ad abitazione, oggetto di

<sup>1</sup> 2.0.10 Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia.

*In tutte le zone del patrimonio edilizio esistente sono consentiti: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, cui all'art. 31, lett. a), b) e c) della legge 457/1978, della legge 730/1985 e della legge regionale 41/1984 nonché di ristrutturazione edilizia; l'intervento di ristrutturazione edilizia, deve puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti.*





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

pignoramento. Lo stabile è stato realizzato sulla particella di terreno 228 del foglio 18, ricadente in zona agricola. (fig. 30; Allegato F)

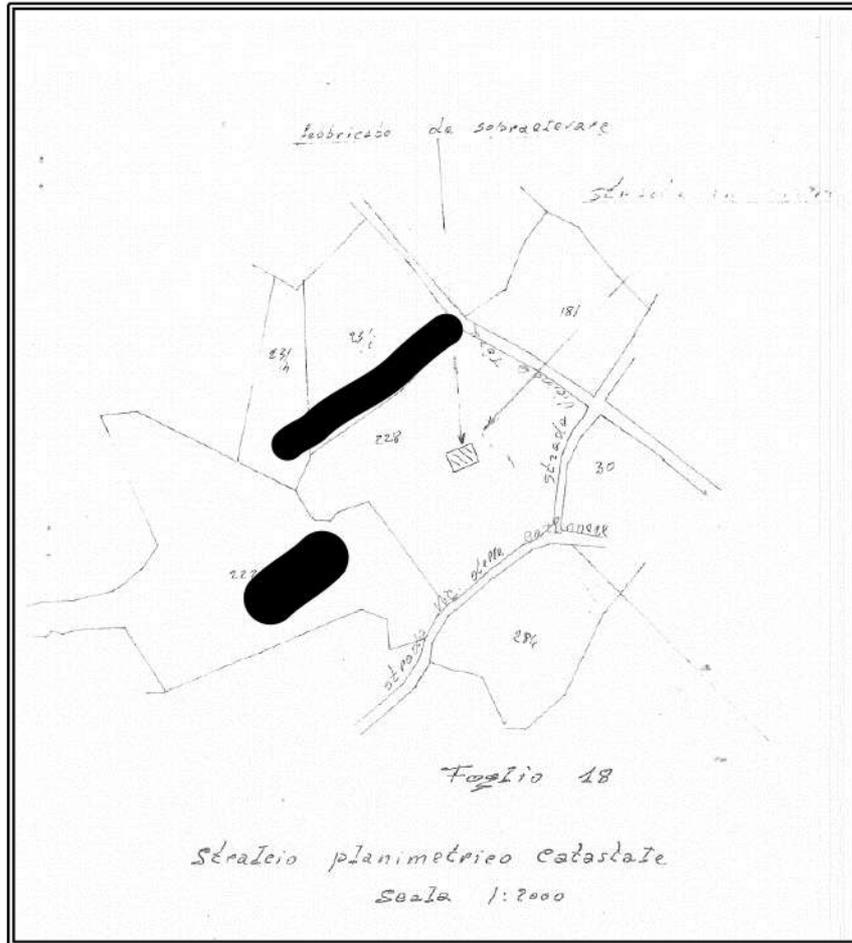


Figura 30 Estratto dagli elaborati grafici allegati alla Licenza n.226 del 15.12.1971

Successivamente con Concessione Edilizia in sanatoria n.181 del 08.02.1995, a favore sempre del sig. [REDACTED] padre dell'esecutato, sono state sanate alcune opere realizzate abusivamente contestualmente alla realizzazione del primo piano (Licenza n.226 del 15.12.1971). Le opere autorizzate in sanatoria, oltre ad alcuni depositi agricoli destinati al piano terra e quindi non oggetto di pignoramento, hanno interessato anche il primo piano con la realizzazione di un ulteriore ampliamento di 40,25 mq per la collocazione di una camera ed uno stenditoio, con un'altezza di 2,75 m. (fig. 31; Allegato F)



[REDACTED]



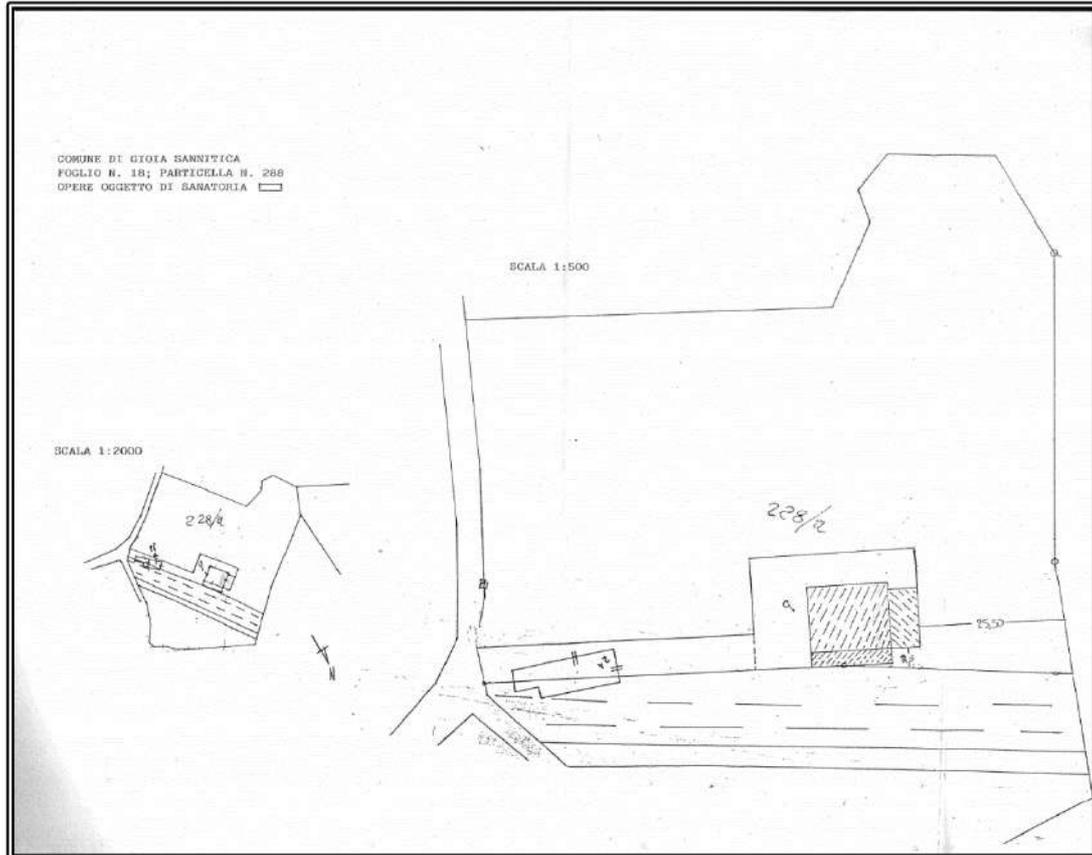


Figura 31 Estratto dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria

### Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO

Dal confronto tra i grafici assentiti allegati alla Concessione edilizia in sanatoria e le opere effettivamente realizzate si rileva nel dettaglio:

- Variatione prospettica legata alla modifica dell'apertura (in riduzione) del vano stenditoio;
- Chiusura parziale del balcone per ricavare un piccolo vano per collocare una lavatrice;
- Variatione nella distribuzione degli ambienti interni con realizzazione delle tramezzature in altra posizione;
- Prolungamento del balcone sul prospetto sud, per collegarlo al terrazzo scoperto
- Variationi prospettiche con la chiusura di due finestre sul prospetto ovest e la sostituzione di una finestra al posto del balcone sul prospetto nord. (figg. 32-35; Allegato D)





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

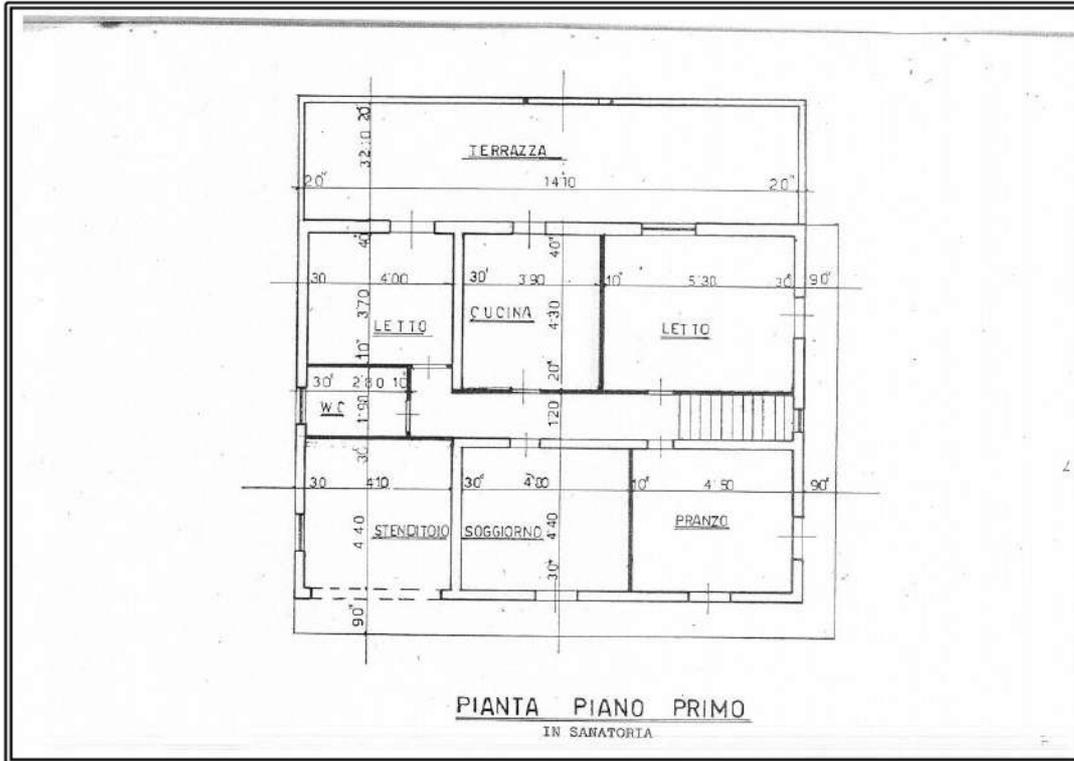


Figura 32 Grafico piano primo allegato alla Concessione



Figura 33 Prospetto sud allegato alla Concessione



[REDACTED]





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

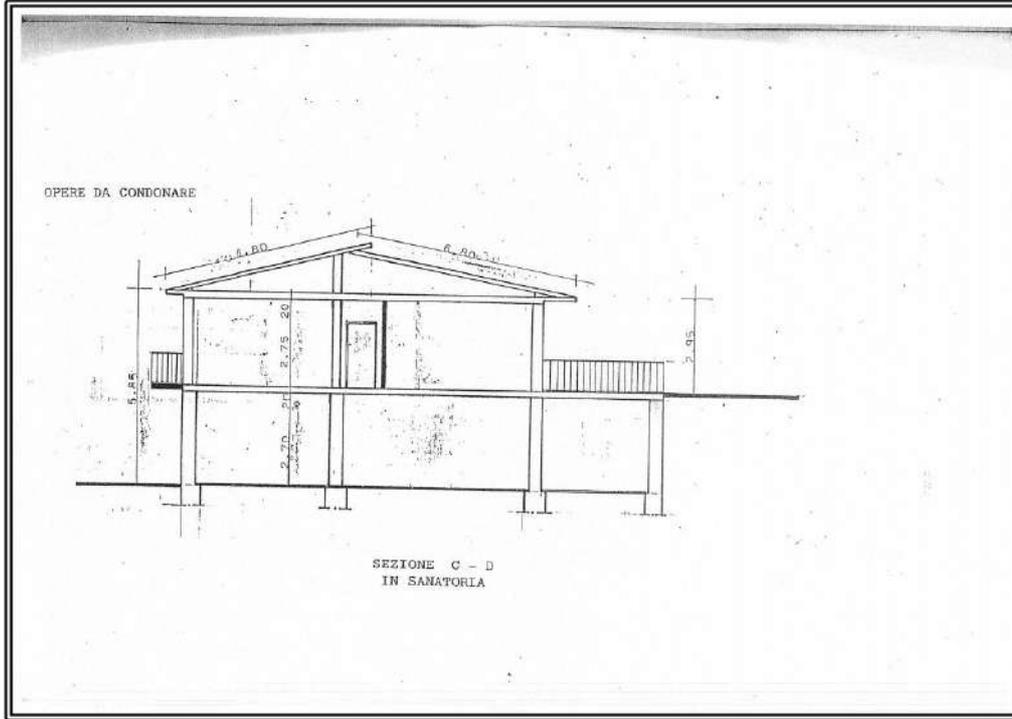


Figura 34 Sezione C-D allegata alla Concessione

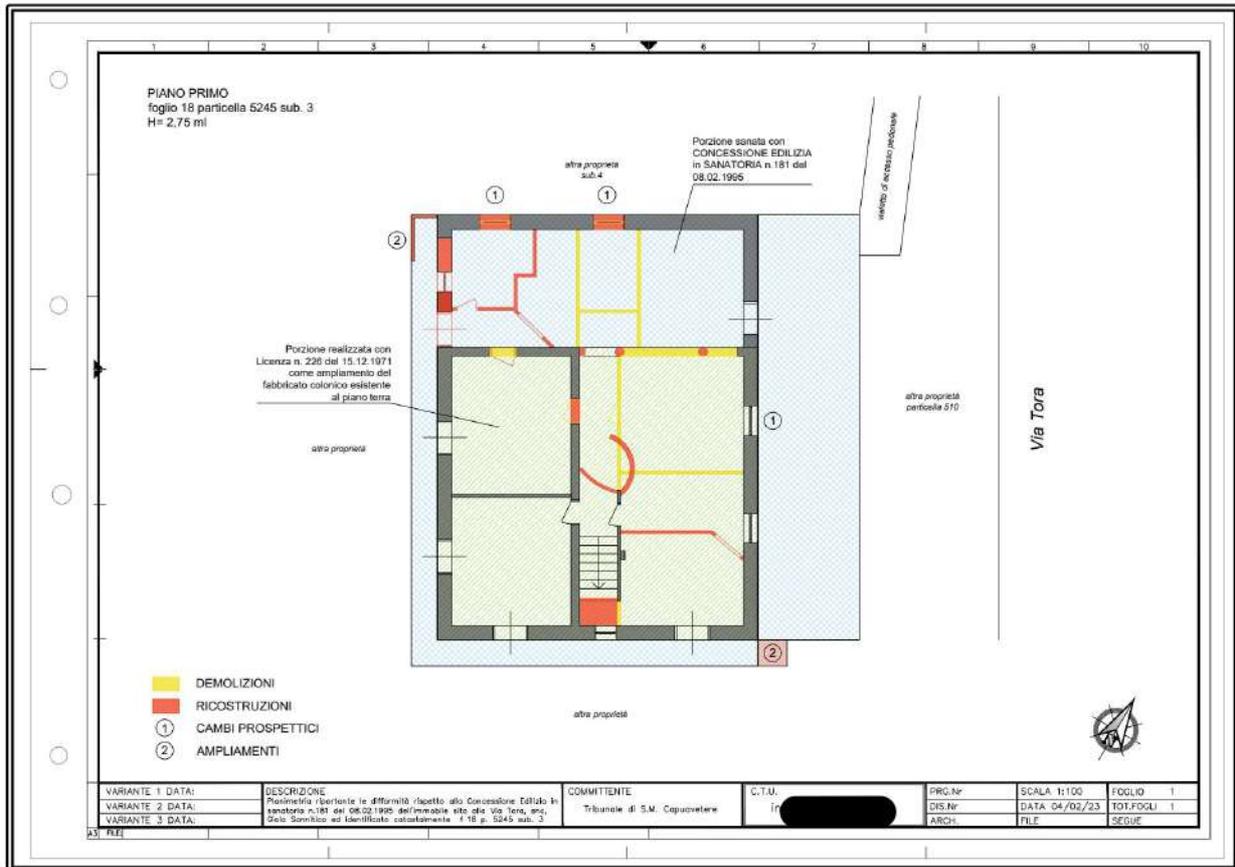


Figura 35 schema in cui si evidenziano le difformità dell'immobile rispetto i grafici assentiti





In merito a quanto evidenziato si è verificato che la variazione dell'apertura nel vano stenditoio non ha costituito aumento di volumetria rispetto a quanto già sanato con la concessione n. 181, ma un cambio del prospetto in misura inferiore rispetto ai grafici assentiti.

L'unico aumento di volumetria è dato dal piccolo vano ricavato sul balcone, dove è stata collocata la lavatrice, per questo tipo di intervento è necessario il ripristino dei luoghi, come anche per il piccolo ballatoio di prolungamento del balcone che ha consentito il collegamento con il terrazzo, anch'esso dovrà essere ripristinato come da progetto.

Pertanto per quanto concerne i punti **B** e **D** per quanto evidenziato occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi per un costo stimato in **€ 3.000,00** da decurtarsi al valore del cespite.

Per riguarda invece i punti **A**, **C** ed **E** per quanto evidenziato è possibile procedere alla sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 il cui costo si stima in **€ 1.500,00** da decurtarsi dal valore del bene.

### Abitabilità/Agibilità fabbricato

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Considerato che il fabbricato è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e dopo delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e prima dell'introduzione del certificato



[REDACTED]

[REDACTED]





di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013 è da rilevare come il certificato sia assente.

La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

La legge infatti non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la Cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza. Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto.

A seguito delle sanatorie e degli eventuali ripristini, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità anche parziale mediante la verifica ed eventuale produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti statici.

### Attestato Prestazione Energetica

L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. Il costo di tale certificazione si stima in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato del Cespite.



[REDACTED]

[REDACTED]





### Quesito 7: Indicare lo stato di possesso 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.

### LOTTO UNICO

Gli immobili risultano occupati ed utilizzati dall'esecutato assieme al suo nucleo familiare, come risulta da verbale di sopralluogo, e pertanto risultano immediatamente disponibili.

### Quesito 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 giudiziali 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).*

#### SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali:

- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: non esiste condominio.

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

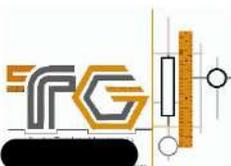
Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante la presentazione delle pratiche di aggiornamento e dell'elaborato planimetrico il cui costo è stato valutato in **€ 300,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per modifiche interne e cambi dei prospetti del fabbricato da sanarsi mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità il cui costo è stato stimato in **€ 1.500,00** oltre ai costi per gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi, per le parti non sanabili, che è stimato in **€ 3.000,00**.

### **Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.





## Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi o 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).*

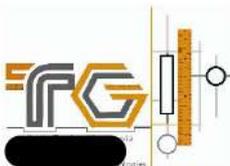
Come evidenziato in precedenza, sull'immobile pignorato non vi è la piena proprietà bensì la piena proprietà superficiaria, in quanto il terreno su cui è stato edificato l'immobile è di proprietà del Comune di Gioia Sannitica mentre il sig. [REDACTED] detiene il diritto di livello.

Si evidenzia che il livello è un contratto agrario di origini Medioevali, che consisteva nella concessione di un terreno dietro il pagamento di un fitto.

Il livello (*etimologicamente livello deriva da libellus, vale a dire il documento che incartava il contratto, nel quale erano previsti e specificati gli obblighi gravanti sul livellario*), o precario, figura appartenente al diritto intermedio, traeva vita da una stipulazione in forza della quale un bene immobile, per lo più un fondo, veniva concesso per un certo termine verso il corrispettivo di un canone livellario (anche detto censo).

Tale istituto giuridico, non più confacente all'attuale realtà economico-giuridica, non riceve autonoma disciplina dal legislatore, ma viene tradizionalmente inquadrato tra i diritti reali di godimento su cosa altrui, per cui viene regolato dagli articoli 957 e ss. del Codice Civile per la sua assimilazione all'enfiteusi.

Infatti nel 1974, lo Stato provvide a eliminare questo contratto, ma come anche confermato dalla Corte dei Conti, tale legge n. 16/1974 non è applicabile ai beni comunali: "*È da ricordare che con la legge n. 16 del 1974 alle Amministrazioni ed alle Aziende autonome dello Stato, ivi comprese l'Amministrazione del fondo per il culto, l'Amministrazione del fondo di beneficenza e di religione nella città di Roma e l'Amministrazione dei patrimoni riuniti*





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

*ex economati, venne data la facoltà di rinunciare ai diritti di credito inferiori a lire mille costituiti da canoni enfiteusi, censi livelli ed altre prestazioni in denaro o in derrate derivanti da rapporti perpetui reali e personali costituiti anteriormente alla data del 28 ottobre 1941". Inoltre, il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione per il preciso disposto dell'art. 1164 del Codice Civile, quindi l'enfiteuta non può usucapire il diritto del concedente; secondo svariate pronunce della cassazione (4231/76 - 323/73 - 2904/62 - 2100/60 - 177/46), tutte concordi, «l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutarne il titolo del possesso, neppure nel singolare caso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva.»*

Pertanto, per entrare in possesso della proprietà, **il livellario deve esercitare il diritto di affrancazione**, versando una somma di denaro al Comune di Gioia Sannitica che è titolare del diritto del concedente.

I criteri e le norme di disciplina per la determinazione dell'affrancazione dal canone livellario sono stati individuati dal combinato disposto:

- dell'articolo 971, c. 5, del C.C. che prevede la possibilità di ottenere l'affrancazione dal canone livellario mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale, secondo le modalità previste da leggi speciali;
- dell'articolo 1 della legge 607 del 22.7.1966 (norme in materia di enfiteusi e di prestazioni fondiarie perpetue) che equipara il canone al reddito dominicale del fondo;
- dell'articolo 9 della legge 1138/1970 (legge in materia di enfiteusi) ove si stabilisce che l'affrancazione del fondo opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone.

Per quanto sopra esposto il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico, per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto stabilire il canone enfiteutico e moltiplicarlo per 15.



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\mathbf{Vaf\ (\text{€}) = (Ce\ x\ 15) + (5\ x\ Ce)}$$

dove:

**Vaf:** *valore di affrancazione (espresso in Euro);*

**Ce:** *canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).*

Per calcolare l'importo del canone enfiteutico (qualora non sia più reperibile il contratto stipulato ove era indicato), la sua determinazione è stabilita pari al Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996, a cui va applicata la rivalutazione ISTAT. Si ottiene pertanto la seguente formula:

$$\mathbf{Ce\ (\text{€}) = RD\ (\text{€})\ x\ 1,80\ x\ 1,408}$$

dove:

**Ce:** *canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);*

**RD:** *Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro).*

**1,80:** *rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;*

**1,408:** *rivalutazione ISTAT.*

Per quanto sopra esposto particularizzando le formule enunciate con il caso di specie si ottiene:

$$\mathbf{Ce = 62,25\ x\ 1,80\ x\ 1,408 = 157,77\ \text{€}}$$

$$\mathbf{Vaf = (157,77\ x\ 15) + (5\ x\ 157,77) = 3.155,40\ \text{€}}$$

Oltre questo, non esistono pesi ed oneri di altro tipo.





## Quesito 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.

Il lotto non fa parte di condominio.

## Quesito 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 della Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi di 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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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.*

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

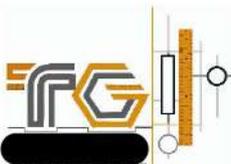
Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo *justum pretium* e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.





Secondo l'*European Council Directive* "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'*International Valuation Standard* "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed 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, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'*Appraisal Institute* "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;





- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *“agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*

Pertanto si procederà a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;
3. decurtare i **costi relativi alla sanatoria/ripristino** degli immobili;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. decurtazione da piena proprietà a **piena proprietà superficiaria**;
6. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.



[REDACTED]

[REDACTED]





### Individuazione del più probabile valore di mercato

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima presenta abusi che richiedono un ripristino dello stato dei luoghi il cui costo verrà decurtato al punto 3 relativo agli oneri per la sanatoria. Di conseguenza si è scelto di adottare una stima secondo il valore di trasformazione ossia il valore che tali fabbricati potrebbero assumere a seguito di una ristrutturazione che comporti il ripristino, il completamento e l'adeguamento alle norme vigenti dei locali al netto dei costi che tali trasformazioni comportano.

$$V_{trasformazione} = V_{mercato \text{ bene trasformato}} - \text{Costi trasformazione}$$

Tale scelta metodologica è suggerita anche dalla stessa letteratura tecnica: allorchè, [...], la stima ha per oggetto edifici che nelle attuali condizioni funzionali non sono più in grado di presentare un loro specifico valore di mercato, l'impiego del valore di trasformazione consente di definire appunto il valore venale che gli stessi potranno avere a seguito di un ipotizzato cambiamento di destinazione. Il valore di trasformazione diviene, in questo caso, un metodo (e non più un autonomo criterio) destinato a definire il valore di mercato che l'immobile stesso può presentare di fronte ad una data ipotesi di trasformazione. (M. Orfice, *Estimo vol. II Estimo civile*, UTET, Torino, 1995, p. 205)

L'ipotesi di trasformazione si fonda sul criterio dell'Highest and Best Use (HBU) ossia sulla ricerca di una destinazione più remunerativa. (Mella, Negri, Vacchi, *Manuale di Estimo Immobiliare*, UTET, Assago, 2016, p. 12)

A seguito del ripristino e delle sanatorie edilizie l'immobile diventerà pienamente legittimo.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. Per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali le





# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

pertinenze accessorie scoperte comunicanti aree cortilizie sono state calcolate al 10%. (MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011)

Pertanto si ottiene:

- a. Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 130,85 mq utili **ossia 163,40 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.<sup>2</sup>
- b. **pertinenze accessorie comunicanti** (balconi) pari a 24,05 mq computati al 30% ossia 7,22 mq commerciali a cui si aggiunge la terrazza scoperta computati al 30% per un totale **di 22,76 mq commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 186,16 mq.

	piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	P1	Soggiorno	30,40	37,40	1	<b>37,40</b>
	P1	Sala da pranzo	32,50	37,90	1	<b>37,90</b>
	P1	Cucina	14,20	19,05	1	<b>19,05</b>
	P1	Camera1	18,45	24,00	1	<b>24,00</b>
	P1	Camera2	19,70	23,75	1	<b>23,75</b>
	P1	Bagno1	6,80	10,10	1	<b>10,10</b>
	P1	Disimpegno1	3,60	5,10	1	<b>5,10</b>
	P1	Disimpegno2	5,20	6,10	1	<b>6,10</b>
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>130,85</b>	<b>163,40</b>		<b>163,40</b>
		DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>B) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	P1	Balcone	24,05	24,05	0,3	<b>7,22</b>
	P1	Terrazza scoperta	51,80	51,80	0,3	<b>15,54</b>
		<b>TOTALE ACCESSORI SCOPERTI</b>	<b>75,85</b>	<b>75,85</b>		<b>22,76</b>
<b>TOTALE</b>		<b>A+B+C</b>	<b>206,70</b>	<b>239,25</b>		<b>186,16</b>

<sup>2</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 76-77



[REDACTED]

[REDACTED]







2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile trasformato, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Le caratteristiche per la destinazione d'uso residenziale possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>3</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

<sup>3</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene:

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valori	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	20%	23.270,00	ubicazione in relazione ai servizi	23.270,00	0,85	19.779,50
			vicinanza agli assi principali	19.779,50	0,80	15.823,60
			disponibilità di parcheggio	15.823,60	0,90	14.241,24
			disponibilità es. commerciali	14.241,24	0,80	11.392,99
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
POSIZIONE	25%	29.087,50	esposizione prevalente	29.087,50	1,05	30.541,88
			luminosità	30.541,88	1,10	33.596,06
			altezza dal piano stradale	33.596,06	1,10	36.955,67
			panoramicità	36.955,67	0,95	35.107,89
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
TIPOLOGICHE	30%	34.905,00	vetustà fabbricato	34.905,00	0,85	29.669,25
			stato d'uso e manutenzione	29.669,25	0,90	26.702,33
			finiture civili	26.702,33	0,85	22.696,98
			dimensione e forma aperture	22.696,98	0,95	21.562,13
			stato manutentivo impianti	21.562,13	0,80	17.249,70
			distribuzione spazi	17.249,70	1,05	18.112,19
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
PRODUTTIVE	25%	29.087,50	appetibilità ai fini locativi	29.087,50	0,75	21.815,63
			stato di possesso immobile	21.815,63	0,95	20.724,84
			assenza di vizi del bene	20.724,84	0,85	16.579,88
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
		116.350,00	----->			<b>81.192,94</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € **81.192,94**.





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per le considerazioni fatte al Quesito 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6, con relative pratiche. Si stima il costo per il ripristino dei luoghi e per tali pratiche in € 4.500,00 da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per regolarizzare le difformità evidenziate allineandolo alla pratica edilizia. Si stima il costo per tali operazioni in € 300,00 da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di € 76.392,94 per il Cespite al netto dei costi di ripristino e di sanatoria.

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza. Si ottiene quindi un totale di € 76.192,94.

5. A questo punto occorre passare dal valore di piena proprietà a quello di piena proprietà superficaria.

Per quanto esposto al quesito 10 il valore di affrancazione da pagare per ottenere la piena proprietà del terreno ove sorge il fabbricato ammonta ad € 3.155,40.

Trattandosi di palazzina bifamiliare, l'unità abitativa di ns interesse dovrà corrispondere 1/2 di tale importo ovvero € 1.577,70.

Si ottiene pertanto un valore di € 74.615,24 per la piena proprietà superficaria del Cespite.



[REDACTED]

[REDACTED]





6. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 70.884,49 che si arrotonda in € 70.800,00 (Settantamilaottocento/00).

### Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

Gli immobili sono pignorati per intero.

### Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

*L'esperto deve inoltre acquisire il 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.*

Dal certificato ottenuto risulta che: il sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] e residente in via [REDACTED] nel comune di [REDACTED]. Ha contratto matrimonio in [REDACTED] il [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED]. Con atto n.30 P.II S.A anno 1995 gli sposi hanno scelto la convenzione della comunione dei beni. Si fa presente che il bene essendo arrivato a mezzo donazione sono a titolo personale e di conseguenza non rientra nella comunione dei beni. (Allegato K)





## Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tenuto conto delle difficoltà, delle indagini, della completezza e del pregio della prestazione fornita, ritengo di aver adempiuto fedelmente all'incarico e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti. Alla presente relazione, depositata presso la cancelleria della Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, si allegano:

### ALLEGATI:

- A. Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- B. Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con pianta riportante i coni ottici;*
- C. Documenti catastali: Estratto di mappa attuale e storica Catasto Terreni; Elaborato planimetrico, pianta e visure; Schema difformità catastali;*
- D. Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;*
- E. Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Estratto da tavola Zonizzazione PRG e relative norme di attuazione; Regolamento edilizio comunale; Estratto da tavola PTP e relative norme; estratto da cartografia Parco del Matese e relative norme;*
- F. Licenza ampliamento; concessione edilizia in sanatoria e grafici assentiti;*
- G. Attestazione Comune Gioia Sannitica di assenza affrancazione;*
- H1. Atti di Provenienza: donazione notaio dott. Pasqualino Franco del 2007; Atto di compravendita per notar Enrico Cestari del 1986; Atto di donazione per notar Nicola Gaudio del 1965;*
- H2. Iscrizioni ipotecarie e Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;*
- I. Listini Immobiliari Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare - Anno 2022 I° semestre Zona E1;*
- J. Verbali di sopralluogo;*





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED]

RGE 10/2022

*K. Certificato di stato civile;*

*L. Virtual Tour 360°;*

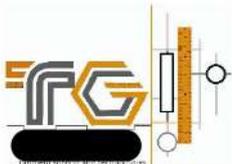
*M. Invio produzione alle parti.*

- Specifica tecnica esperto stimatore

Napoli, 26.03.2023

l'esperto stimatore

Dott. Ing. [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

