



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ELMELINDA MERCURIO

OMISSIS (PROC. N. 334/14) E

OMISSIS (PROC. N. 37/16)

CONTRO _OMISSIS_

PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE NN. 334/14 E 37/16 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI

1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elmelinda Mercurio, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 15/09/2016 ha conferito al sottoscritto, **arch. Michele Broccoletti**, con studio in Aversa (CE) alla via Tribunale n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. per i beni ricadenti nelle procedure esecutive riunite nn. 334/14 e 37/16 R.G.E.. promosse – rispettivamente – dalla ___OMISSIS___ (procedura n. 334/14 - beni in Cancellò ed Arnone e Grazzanise) e dalla ___OMISSIS___ ___OMISSIS___ (procedura n. 37/16 - beni in Cancellò ed Arnone) contro la signora _OMISSIS_.

Il creditore procedente _OMISSIS_ ha optato per il deposito della certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, avvenuto in data 20/02/2015. Nella suddetta documentazione le iscrizioni riportate si estendono a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative agli immobili pignorati risale sino all'ultimo atto di acquisto inter-vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Risultano depositati in egual data anche i certificati storici catastali relativi ai quattro beni oggetto di pignoramento.

Il creditore procedente _____OMISSIS_____ ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 17/02/2016. Nella citata relazione i dati catastali sono correttamente riportati, e la certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni si estende a tutto il ventennio antecedente il pignoramento.

Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto dei beni in Cancellò ed Arnone – 31/01/2008 – e la data sia del primo pignoramento – 10/06/2014 – che del secondo – 29/12/2015 – non sono intervenute variazioni catastali. Anche per quanto concerne i beni in Grazzanise, dalla data di acquisto – 28/10/1992 – e la data del pignoramento – 10/06/2014 – non sono intervenute variazioni catastali.

Infine, si rappresenta che il creditore procedente _____OMISSIS_____ ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, dal quale si evince che ella risulta di stato civile libero. Come si dirà più compiutamente in risposta al quesito sub 14), successivamente, lo scrivente, a seguito di informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali, ha accertato che la debitrice è coniugata sin dal 11/07/1992, ma che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I beni immobili sottoposti a pignoramento, in virtù dei titoli esecutivi richiamati in premessa, sono di seguito descritti.

Comune di Canello ed Arnone

- **IMMOBILE N. 1. Piena proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al **foglio 38, p.lla 25**, estensione catastale 113.749 mq, su parte del quale insiste un insieme di fabbricati oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al **Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 5047 sub. 1.****

- **IMMOBILE N. 2. Piena proprietà di fabbricato urbano da accertare riportato al Catasto Terreni al foglio 38, p.IIa 26, estensione catastale 1.370 mq, già fabbricato rurale, oggetto di modifiche, su cui insistono due porzioni di fabbricato oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 38 p.IIa 5048 sub. 1 e sub. 2.**

Comune di Grazzanise

- **IMMOBILE N. 3. Nuda proprietà della quota di ½ di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 44, p.IIa 18, estensione catastale 112.441 mq.**
- **IMMOBILE N. 4. Nuda proprietà della quota di ½ di fabbricato rurale riportato al Catasto Terreni al foglio 44, p.IIa 19, estensione catastale 1.755 mq.**

Si precisa che i diritti reali riportati nell'atto di pignoramento del 10/06/2014 e nell'atto di pignoramento del 29/12/2015, e nelle relative note di trascrizione, corrispondono a quelli riportati negli atti di acquisto.

Si precisa, altresì, che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione.

Al fine di una corretta individuazione degli immobili pignorati, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, che si riportano di seguito, con la evidenziazione dei beni pignorati.



Beni pignorati siti in Cancellone ed Arnone.



Beni pignorati siti in Grazzanise.

Si allegano foto aeree ed estratti di mappa catastale, con individuazione dei beni oggetto di pignoramento siti, rispettivamente, in Canello ed Arnone ed in Grazzanise (**Allegati n. 1 e n. 2**).

Alla luce di quanto sin qui riportato, in considerazione delle caratteristiche degli immobili, al fine di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, si è ritenuto opportuno individuare due distinti lotti di vendita, di seguito descritti.

- **LOTTO N. 1**, costituito dagli **immobili n. 1 e n. 2**, entrambi ubicati in Canello ed Arnone (CE), località 'Gaudelle', ossia **piena proprietà di terreno** della estensione catastale di 113.749 mq, riportato al Catasto Terreni al **foglio 38, p.Ila 25**, confinante a nord con p.Ila 15 (beni _OMISSIS_, salvo se altri), a est con p.Ile 5059 e 5057 (beni OMISSIS_, salvo se altri), a sud con strada interpodereale Trifoglio e p.Ila 26 (immobile n. 2) e a ovest con pubblica via e canale, e **piena proprietà di fabbricato urbano da accertare**, già fabbricato rurale, (con relativa area pertinenziale), della estensione catastale di 1.370 mq, riportato al Catasto Terreni al **foglio 38, p.Ila 26**, confinante a nord, a est e a ovest con p.Ila 25 (immobile n. 1) e a sud con strada interpodereale Trifoglio. Su parte del terreno identificato con la p.Ila 25 insiste un insieme di fabbricati oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al **Catasto**

Fabbricati al foglio 38 p.lla 5047 sub. 1, mentre su parte della p.lla 26 insistono due porzioni di fabbricato, anch'esse oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 38 p.lla 5048 sub. 1 e sub. 2.

- **LOTTO N. 2**, costituito dagli **immobili n. 3 e n. 4**, entrambi ubicati in Grazzanise (CE), località 'Selvalunga', ossia **nuda proprietà** della **quota di ½ di terreno** della estensione catastale di 112.441 mq, riportato al Catasto Terreni al **foglio 44, p.lla 18**, confinante a nord con strada interpoderale del 'Pino Ingrato', a est con p.lla 20 (beni __OMISSIS__, salvo se altri) e p.lla 19 (immobile n. 4), a sud con canale 'Apramo' e a ovest con p.lla 17 (beni _OMISSIS_ e _OMISSIS_, salvo se altri), e **nuda proprietà di fabbricato rurale** con relativa area pertinenziale, attualmente in uno stato di accentuato degrado, della estensione catastale di 1.755 mq, riportato al Catasto Terreni al **foglio 44, p.lla 19**, confinante a nord con strada interpoderale del 'Pino Ingrato', a est con p.lla 5019 (già p.lla 21, oggi ente urbano), a sud e a ovest con p.lla 18 (immobile n. 3).

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Lotto n. 1 - Beni in Cancellò ed Arnone.

Come già anticipato, gli immobili che costituiscono il **Lotto n. 1** consistono nella piena proprietà di un ampio appezzamento di terreno, della estensione catastale di 113.749 mq, e di un ulteriore appezzamento di terreno, della estensione catastale di 1.370 mq, già fabbricato rurale con relativa area esterna pertinenziale, oggi fabbricato urbano da accertare. Infatti, sull'intero appezzamento di terreno oggetto di vendita, che risulta avere una superficie catastale nominale complessiva di 115.119 mq, risultano realizzati – oltre all'originario fabbricato colonico di vecchia costruzione – ulteriori fabbricati, funzionali all'attività di azienda agricola zootecnica (allevamento bufalino). Infatti, come già anticipato nel paragrafo precedente, i fabbricati realizzati su entrambe le particelle di terreno pignorate, sono stati oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate e, pertanto, accatastati di ufficio. È altresì necessario precisare che, ad oggi, l'azienda bufalina risulta dismessa, con la conseguenza che i fabbricati versano in uno stato di abbandono, che ne ha determinato un precoce decadimento.

Riepilogando, i terreni in vendita hanno un'estensione di 115.119 mq catastali, dei quali circa 10.300 mq sono occupati dai fabbricati e dalle relative aree esterne di pertinenza, destinati ad azienda agricola zootecnica, mentre la restante parte ha conservato la destinazione agricola.

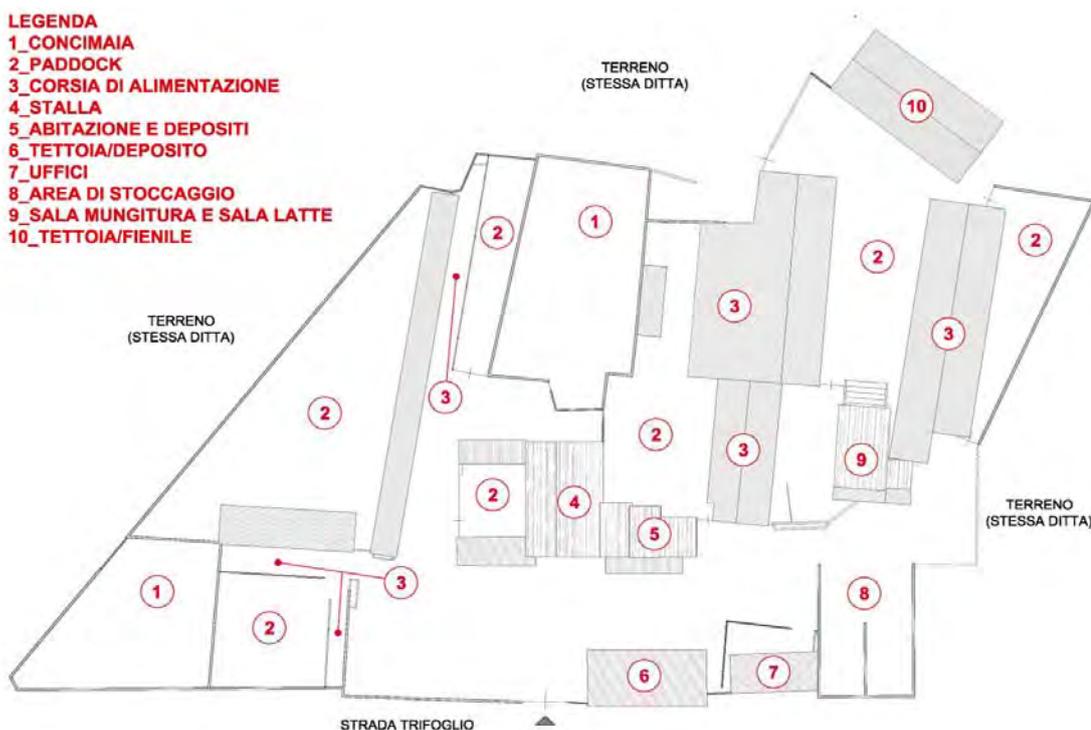


I beni sopra descritti sono ubicati a circa 8 km dal Municipio di Cancellò ed Arnone, a circa 5 km dalla strada provinciale 18, a circa 8,5 km dall'imbocco della strada statale 7bis (strada a scorrimento veloce Nola-Villa Literno).

Il terreno agricolo risulta catastalmente qualificato in gran parte come seminativo irriguo, in ragione di una variazione colturale del 21/12/2009, mentre prima di allora esso risultava interamente seminativo. Allo stato si presenta non coltivato, anche se potenzialmente adatto a coltivazioni di piante da foraggio. Il terreno in esame ha una composizione chimico-fisica che non si presta a coltivazioni di particolare pregio e, inoltre, ricade in una zona interessata da frequenti fenomeni di ristagno d'acqua in superficie, causati dalle difficoltà di smaltimento delle acque piovane, dovuti alla presenza di falde acquifere superficiali, alla natura argillosa del sottosuolo, al sistema delle canalizzazioni, che in quest'area presenta percorsi spesso tortuosi e soffre di una cattiva manutenzione. Tale circostanza, peraltro, ne limita l'utilizzo agricolo soltanto ad una parte dell'anno, essendo scarsamente utilizzabili nei mesi più piovosi.

L'ubicazione del lotto, invece, è molto buona, se si considera che esso è il primo lotto a sinistra appena si imbecca la strada interpodereale Trifoglio, la quale – a sua volta – è servita dalla via pubblica di accesso.

Per quanto concerne, invece, la porzione di terreno costruita, l'edificazione del fabbricato colonico è da farsi risalire all'inizio degli anni '60 del secolo scorso, come attestano i titoli di provenienza. Gli ulteriori fabbricati, invece, sono stati edificati, in diverse fasi, in un'epoca più recente, compresa tra il 1980 ed il 2008, anno in cui verosimilmente essi hanno raggiunto l'attuale conformazione ed articolazione.





L'intera porzione di terreno a destinazione agricola non presenta alcuna recinzione, mentre il complesso immobiliare destinato ad azienda bufalina ha una recinzione in calcestruzzo armato su tutti i lati, se si escludono due piccoli tratti non recintati verso nord e un piccolo tratto non recintato verso sud-est. Inoltre, sul fronte sud, a destra dell'ingresso all'azienda, una porzione del muro perimetrale è realizzata in blocchi di calcestruzzo alleggerito e, peraltro, versa in precarie condizioni, come è possibile verificare dal rilievo fotografico.

L'area esterna di pertinenza dei fabbricati è realizzata con massetto grezzo di calcestruzzo, che – in alcuni punti – si presenta dissestato.

La tettoia e la pensilina presenti nel **paddock** (di circa 1255 mq) ubicato sul **lato ovest** presentano struttura leggera in ferro, realizzata con profilati IPE 140, e lastre ondulate in fibrocemento. I muretti che dividono i paddock dalle corsie di alimentazione sono in calcestruzzo. La **concimaia** (circa 520 mq) e i **paddock** piccoli (a sud-ovest, di circa 300 mq e a nord-ovest, di circa 215 mq) posti sul **lato ovest** presentano muratura perimetrale in calcestruzzo gettato in opera.

Lo stato di manutenzione delle strutture ed aree poste sul lato ovest dell'azienda, la cui realizzazione dovrebbe risalire al 2008, può considerarsi mediocre.

Per quanto concerne il **paddock** e le relative corsie di alimentazione (per un totale di circa 1530 mq) ubicato nella **parte centrale** dell'azienda, esso risulterebbe esistente sin dal 1989. Parte dei muri di recinzione di questo paddock (quella originaria) è realizzata in muratura di tufo, parte in calcestruzzo armato. I muretti che dividono i paddock dalle

corsie di alimentazione sono in calcestruzzo. Una piccola pensilina a sbalzo, realizzata con profilati in ferro e lamiera metallica, risulta parzialmente divelta, probabilmente dall'azione del vento. La copertura centrale si compone di due porzioni, una più alta ed una più bassa. La prima presenta profilati scatolari 120 x 120 e travi reticolari in ferro. La seconda presenta profilati IPE 120 e travi reticolari in ferro. Entrambe hanno il manto superiore realizzato con lamiera metallica grecata. Lo stato di manutenzione è pessimo, anche in considerazione del fatto che le travi reticolari della porzione più bassa della copertura sono state tagliate nella parte centrale.

La **concimaia** (circa 680 mq) posta nella **parte centrale** presenta muratura perimetrale parte in calcestruzzo gettato in opera e parte in muratura di tufo. Lo stato di manutenzione è da considerarsi scarso.

Il **paddock** con relativa corsia di alimentazione (per un totale di circa 1415 mq), ubicato sul **lato est**, presenta un muro perimetrale in calcestruzzo armato e una copertura con struttura leggera in ferro, realizzata con profilati IPE 140, e lastre ondulate in fibrocemento. I muretti che dividono il paddock dalla corsie di alimentazione sono in calcestruzzo. Lo stato di manutenzione delle strutture ed aree poste sul lato est dell'azienda, la cui realizzazione dovrebbe risalire al 2008, può considerarsi mediocre.

La **tettoia** (circa 275 mq), adibita a **fienile**, è realizzata con profilati scatolari 120 x 120, travi reticolari in ferro e manto di copertura realizzato con lamiera metallica grecata. Lo stato di manutenzione è pessimo, anche in considerazione del fatto che l'ultima campata risulta divelta, probabilmente a causa dell'azione del vento.

La **stalla** (circa 186 mq) e il piccolo **paddock** (circa 170 mq), adiacenti la casa colonica, presentano muratura perimetrale in blocchi di tufo. Il paddock presenta due coperture, una pensilina in lastre ondulate in fibrocemento, sorretta da una struttura leggera in ferro, realizzata con profilati IPE 120, e una tettoia in lamiera metallica, sostenuta da piccole travi in legno. Vi è una recinzione in ferro, che chiude il perimetro del paddock. La stalla presenta una copertura leggermente inclinata, realizzata con un solaio latero-cementizio, sostenuto – oltre che dalla muratura perimetrale – dai pilastri e dalle travi centrali. Le due porte doppie di accesso e la porta secondaria, da cui si giunge nel paddock centrale, sono in ferro. Le superfici esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. Gli intonaci, però, sono in pessime condizioni, scrostati in più punti, evidenziando vistosi fenomeni sia di umidità da risalita che di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura.

La realizzazione è da farsi risalire al 1980. Nel corso degli anni non sembrano essere stati eseguiti interventi di manutenzione. Le finiture interne sono di livello basso; lo stato di manutenzione è pessimo.

Per quanto riguarda la **casa colonica**, essa si articola al piano terra in un due locali di deposito, un bagno con accesso dall'esterno, una cucina, e al primo piano, raggiungibile attraverso la scala interna posta in cucina, in tre camere, di cui una di passaggio (da essa si accede alla terza camera). All'esterno della cucina vi è un piccolo porticato.

La struttura portante è in muratura di tufo. I solai del primo impalcato presentano travi in legno. I restanti solai risultano realizzati in ferro e laterizi. La copertura è piana. Le superfici esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. Gli intonaci, però, sono parzialmente scrostati e si evidenziano fenomeni di umidità da risalita. La porta di accesso dei depositi e dell'abitazione, come pure gli infissi, sono in alluminio e vetro, con scuretti interni, ad esclusione del piccolo infisso posto nella scala, che è in legno, e della porta e della finestra del bagno esterno, che sono in ferro. Non vi sono bussole interne. La pavimentazione è in ceramica. Vi è impianto idrico-sanitario, impianto TV ed elettrico. Gli impianti appaiono assolutamente non conformi alla normativa vigente.

La realizzazione è antecedente al 1960. Nel corso degli anni sono stati eseguiti, probabilmente, piccoli interventi di manutenzione. Le finiture interne sono di livello basso; lo stato di manutenzione è pessimo.

L'altezza utile sotto trave della cucina e del locale di deposito adiacente è pari a circa 2,70 m, mentre quella dell'altro locale di deposito è pari a circa 2,90 m. L'altezza utile del primo piano è pari a circa 3,10 m. La superficie netta dei depositi è pari a circa 57 mq, mentre quella dell'abitazione 77 mq, quella del bagno 5 mq, quella del porticato 22 mq.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 131 mq.

La **tettoia** (circa 160 mq), adibita a **deposito** per materiali e attrezzature, posta in prossimità dell'ingresso del complesso immobiliare, è realizzata con profilati scatolari 120 x 120, piccola orditura in ferro e manto di copertura realizzato con lamiera metallica grecata. La muratura perimetrale retrostante, realizzata con blocchi di calcestruzzo alleggerito, versa in condizioni di precarietà. La realizzazione dovrebbe risalire al 2008. Lo stato di manutenzione è da considerarsi scarso.

A destra della tettoia di cui sopra, vi sono gli **uffici** (circa 39 mq), articolati in un vano principale e un bagno. La struttura perimetrale è presumibilmente in blocchi di

calcestruzzo alleggerito; la copertura leggera è realizzata con profilati in ferro e sovrastanti pannelli ondulati in fibrocemento, come anche la tettoia antistante. Le pareti esterne e quelle interne sono intonacate e tinteggiate. All'interno il soffitto è rivestito con perline in legno. Gli infissi sono in alluminio. Pavimenti e rivestimento del bagno sono in gres porcellanato. La realizzazione dovrebbe risalire al 2008. Le finiture sono di livello medio-basso. Lo stato di manutenzione è da considerarsi mediocre.

A destra degli uffici di cui sopra, vi è l'**area di stoccaggio** (silos), consistente in un'area di circa 285 mq, pavimentata con massetto grezzo in calcestruzzo, avente una leggera pendenza verso l'interno e pareti perimetrali in calcestruzzo. Anch'essa risulta realizzata nel 2008. Lo stato di manutenzione è da considerarsi mediocre.

La **sala latte** (circa 67 mq) e la **sala mungitura** (circa 14 mq) presentano pareti perimetrali in conglomerato cementizio armato e solaio piano di copertura latero-cementizio. Entrambi i locali presentano una piccola tettoia antistante con profili in ferro e lamiera metallica. La pavimentazione e il rivestimento sono in piastrelle di ceramica, mentre i soffitti sono tinteggiati. Tali locali risultano anch'essi realizzati nel 2008. Il grave stato di abbandono in cui sono stati lasciati, ne ha determinato un degrado tale da renderli inagibili all'uso cui sono demandati. Dunque, in considerazione che parte dei rivestimenti interni si è distaccata, che gli intonaci risultano scrostati in più punti, che si evidenziano infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura, lo stato di manutenzione non può che considerarsi pessimo.

Si allegano rilievi planimetrici dello stato di fatto (**Allegato n. 3**) e rilievo fotografico (**Allegato n. 4**) degli immobili siti in Canello ed Arnone, che costituiscono il Lotto n. 1.

In questa sede, infine, si ritiene opportuno relazionare al Giudice circa gli esiti dei campionamenti eseguiti dallo scrivente – con l'ausilio di azienda specializzata e previa autorizzazione del G.E. – sulle coperture che, si ipotizzava, potessero contenere fibre di amianto.

Infatti, nel corso del sopralluogo svoltosi in data 25/10/2016, lo scrivente ha rilevato la presenza di una serie di strutture coperte con materiale che – per aspetto e consistenza – sembrava essere eternit, ossia fibrocemento contenente amianto.

Tale circostanza veniva rappresentata e documentata dallo scrivente con nota depositata in data 14/01/2017, al fine di consentire al G.E. la valutazione circa la necessità di

disporre analisi che consentissero la individuazione – o meno – della presenza di amianto nei materiali individuati.

L'Illustrissimo G.E., dopo aver valutato n. 3 preventivi, depositati in data 20/03/2017, aveva autorizzato la spesa, ponendola a carico del creditore precedente, e disposto le analisi in data 05/04/2017.

Immediatamente dopo l'avvenuto pagamento da parte del creditore precedente – avvenuto in data 16/06/2017 – lo scrivente si attivava per procedere alle operazioni di prelievo e di analisi dei materiali con l'intervento della ditta autorizzata dal G.E..

All'esito delle analisi di laboratorio, è stato accertato che **non vi è presenza di amianto nelle coperture precedentemente individuate, poiché esse sono realizzate in fibrocemento non contenente amianto.**

Si allegano planimetria con evidenziazione dei fabbricati sui quali sono stati effettuati i campionamenti e le analisi, verbale e report fotografico delle attività eseguite per le operazioni di prelievo alla presenza anche del custode giudiziario, avv. Raffaele Della Valle, certificati delle analisi di laboratorio, ricevuta del bonifico effettuato dal creditore precedente in favore dello scrivente, fattura della ditta incaricata e ricevuta del bonifico effettuato dallo scrivente in nome e per conto della procedura esecutiva (**Allegato n. 5**).

Lotto n. 2 - Beni in Grazzanise.

Gli immobili che costituiscono il **Lotto n. 2** consistono nella nuda proprietà della quota di ½ indivisa di un ampio appezzamento di terreno, della estensione catastale di 112.441 mq, e di un fabbricato rurale con relativa area esterna pertinenziale, della estensione catastale di 1.755 mq. Pertanto, l'intera area ha una superficie catastale nominale complessiva di 114.196 mq.

È necessario precisare che, ad oggi, il fabbricato colonico – la cui edificazione è da farsi risalire a prima del 1957, come attestano i titoli di provenienza – si presenta in uno stato di accentuato degrado e, dunque, esso è privo di qualunque apprezzamento.

La qualità del terreno in quest'area di Grazzanise risulta leggermente migliore rispetto alla zona presa in esame per il Lotto n. 1. Inoltre, risulta anche migliore la capacità del suolo di recepire e smaltire le acque piovane, con maggiore possibilità di sfruttare il terreno nel corso dell'anno e di optare per diversi tipi di colture. Di contro, l'ubicazione dei terreni è da considerarsi disagiata, sia perché essi sono serviti da una strada

interpodereale sterrata, peraltro in una posizione molto interna rispetto alla pubblica via, sia perché anche quest'ultima è ubicata in una zona piuttosto isolata e scarsamente servita, anche a causa della vicinanza con l'aeroporto militare.

I terreni risultano attualmente condotti in locazione e coltivati. Come si dirà in risposta al quesito sub 12), atteso che la disponibilità della quota di ½ degli immobili da parte di un potenziale aggiudicatario verrà a concretizzarsi solo successivamente alla morte dell'usufruttuario, non si terrà conto della tipologia di coltivazioni attualmente praticate.

I beni sopra descritti sono ubicati non lontano dall'aeroporto militare di Grazzanise, a circa 650 metri dalla strada provinciale 147, a circa 5,7 km dal Municipio di Grazzanise, a circa 3,9 km dalla strada provinciale 18, a circa 6 km dall'imbocco della strada statale 7bis (strada a scorrimento veloce Nola-Villa Literno).



Si allega rilievo fotografico (**Allegato n. 6**) dei beni siti in Grazzanise, di cui al Lotto n. 2.

Si precisa che il canale 'Apramo', posto a sud dell'appezzamento di terreno, è riportato nell'elenco delle acque pubbliche della Provincia di Caserta. Tale circostanza determina che il proprietario del fondo confinante con il suddetto canale è tenuto al rispetto delle norme vigenti in materia di tutela delle acque pubbliche.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni immobili sottoposti a pignoramento, in virtù dei titoli esecutivi richiamati in premessa, sono di seguito descritti.

Beni in Cancellato ed Arnone (Lotto n. 1), intestati in Catasto a _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, in piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- **IMMOBILE N. 1.** Piena ed intera proprietà di terreno in Cancellato ed Arnone, riportato al Catasto Terreni al **foglio 38, p.lla 25**, porzione AA, qualità seminativo, classe 2, ettari 1,07,49, R.D. Euro 149,89, R.A. Euro 61,07, porzione AB, qualità seminativo irriguo, classe U, ettari 10,30,00, R.D. Euro 2.367,18, R.A. Euro 664,94.

- **IMMOBILE N. 2.** Piena ed intera proprietà di fabbricato urbano da accertare, già fabbricato rurale, in Cancellato ed Arnone, riportato al Catasto Terreni al **foglio 38, p.lla 26**.

Gli immobili sopra citati, come è stato possibile verificare nel corso dei sopralluoghi effettuati e come è facile rilevare anche dalla consultazione delle visure catastali, sono stati interessati nel corso degli anni dalla edificazione di diversi fabbricati, mai censiti in Catasto e, pertanto, sono stati oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in data 23/11/2011, di una porzione di fabbricato identificata al Catasto Fabbricati al foglio 38 p.lla 5047 sub. 1,

cat. D/1, Rendita Catastale Euro 7.600,00, ricadente sulla particella di terreno 25, e di due ulteriori porzioni di fabbricati, identificate al Catasto Fabbricati al foglio 38 p.IIa 5048 sub. 1, cat. D/1, Rendita Catastale Euro 980,40 e foglio 38 p.IIa 5048 sub. 2, cat. A/4, cl. 4, consistenza 7 vani, Rendita Catastale Euro 263,91, piano T-1, ricadenti sulla particella di terreno 26.

Si precisa che tali fabbricati non sono oggetto di pignoramento, ma saranno ricompresi nel Lotto n. 1 di vendita, in quanto ricadenti sui terreni oggetto di pignoramento.

Si precisa, altresì, che – poiché i fabbricati sono stati inseriti in Catasto d'ufficio – la rendita catastale è presunta e la planimetria catastale risulta assente.

In virtù di quanto descritto, relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto n. 1, lo scrivente ritiene che, per la presentazione del Tipo Mappale per l'inserimento in mappa dei fabbricati e per la presentazione di n. 3 DOCFA per l'aggiornamento dei dati oltre che per l'inserimento delle planimetrie catastali, ai fini della regolarizzazione dei fabbricati inseriti d'ufficio, il costo stimato è pari a circa **Euro 4.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali, spese catastali e sanzioni.

Beni in Grazzanise (Lotto n. 2), intestati in Catasto a OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS, e a OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS , per la quota di ½ ciascuna della nuda proprietà e a OMISSIS , nata a OMISSIS il OMISSIS , per l'usufrutto.

- **IMMOBILE N. 3.** Quota di ½ della nuda proprietà di terreno in Grazzanise, riportato al Catasto Terreni al **foglio 44, p.IIa 18**, qualità seminativo, classe 2, ettari 11,24,41, R.D. Euro 1.567,92, R.A. Euro 638,78.
- **IMMOBILE N. 4.** Quota di ½ della nuda proprietà di fabbricato rurale in Grazzanise, riportato al Catasto Terreni al **foglio 44, p.IIa 19**, superficie are 17,55.

Si precisa che – ai sensi della vigente normativa in materia catastale (art. 13, comma 14 ter del decreto legge n. 201 del 06/12/2011) – i fabbricati rurali ancora censiti al Catasto Terreni devono essere iscritti al Catasto Fabbricati secondo le modalità previste dal Decreto del Ministero delle Finanze n. 701 del 19/04/1994. Tuttavia, i titolari di fabbricati rurali ancora iscritti al Catasto Terreni, che – come nel caso di specie – si trovano nella condizione di essere inadatti ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado, possono procedere regolarmente all'aggiornamento

della mappa catastale con procedura PreGeo e accatastare l'unità immobiliare con procedura DOCFA in categoria F/2, unità collabente.

In virtù di quanto descritto relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto n. 2, lo scrivente ritiene che, per la presentazione del Tipo Mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato rurale e per la presentazione di procedura DOCFA per l'aggiornamento del fabbricato rurale, il costo stimato è pari a circa **Euro 2.500,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali, spese catastali e sanzioni.

Si precisa, altresì, che, per tutti gli immobili oggetto della presente relazione, i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione, nonché negli atti di acquisto.

Si allegano estratto di mappa, visure catastali storiche e copia dei registri cartacei, rispettivamente, per il Lotto n. 1 (**Allegato n. 7**) e per il Lotto n. 2 (**Allegato n. 8**).

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO N. 1: – piena ed intera proprietà di **terreno** e **fabbricato urbano da accertare**, ubicati in Cancellò ed Arnone (CE), località 'Gaudelle'; il **terreno** della estensione catastale di 113.749 mq, riportato al Catasto Terreni al **foglio 38, p.lla 25**, confinante a nord con p.lla 15 (beni OMISSIS, salvo se altri), a est con p.lle 5059 e 5057 (beni OMISSIS, salvo se altri), a sud con strada Trifoglio e p.lla 26 e a ovest con strada e canale; il **fabbricato urbano da accertare**, già fabbricato rurale (con relativa area pertinenziale), della estensione catastale di 1.370 mq, riportato al Catasto Terreni al

foglio 38, p.lla 26, confinante a nord, a est e a ovest con p.lla 25 e a sud con strada Trifoglio. Su parte del terreno identificato con la p.lla 25 insiste un insieme di fabbricati oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 38 p.lla 5047 sub. 1, cat. D/1, Rendita Catastale Euro 7.600,00, mentre su parte della p.lla 26 insistono due porzioni di fabbricato anch'esse oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 38 p.lla 5048 sub. 1, cat. D/1, Rendita Catastale Euro 980,40 e foglio 38 p.lla 5048 sub. 2, cat. A/4, cl. 4, consistenza 7 vani, Rendita Catastale Euro 263,91, piano T-1 e sub. 2. I sopra citati fabbricati verranno ricompresi nel lotto di vendita, in quanto ricadenti sui terreni oggetto di pignoramento. Essi nell'insieme costituiscono la sede di un'azienda bufalina, oggi dismessa, e consistono in due concimaie e diversi paddock, con soprastanti tettoie e pensiline che coprono le corsie di alimentazione, una tettoia adibita a fienile, una casa colonica con annessi due depositi, un bagno esterno e un piccolo porticato, una tettoia adibita a deposito per materiali e attrezzature, un piccolo fabbricato destinato ad ufficio con bagno interno, con annesso un piccolo porticato antistante, un'area esterna di stoccaggio, una sala mungitura e una sala latte, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria generale che si allega.

Per quanto riguarda la casa colonica, essa si articola al piano terra in un due locali di deposito, un bagno con accesso dall'esterno, una cucina, e al primo piano, raggiungibile attraverso la scala interna posta in cucina, in tre camere, di cui una di passaggio (da essa si accede alla terza camera). Per quanto riguarda gli uffici, essi sono costituiti in un ampio locale ad uso ufficio ed un wc.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto della superficie totale di terreno oggetto di vendita, avente un'estensione di circa 115.119 mq, una superficie di circa 10.300 mq è occupata dai fabbricati e pertinenze, accatastati d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, ma che – proprio a causa di questa circostanza – non hanno una planimetria catastale abbinata ed hanno una rendita catastale presunta.

Vi sono Concessione Edilizia n. 20 del 25/03/1980, Concessione Edilizia n. 19 del 18/05/1989, Concessione Edilizia n. 26 del 27/03/1995, Permesso di Costruire n. 19 del 03/11/2008, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad diversa conformazione e disposizione planimetrica dei fabbricati e in ordine ad una maggiore



volumetria complessivamente realizzata rispetto a quella assentita con i citati titoli edilizi. Tali difformità – a parere dello scrivente – sono sanabili attraverso la richiesta di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, con la precisazione che tale sanatoria è applicabile esclusivamente nei modi e alle condizioni dettagliatamente specificate nella relazione di stima in risposta al quesito sub 6) e che qui si intendono integralmente richiamate.

Non risultano emesse ordinanze di demolizione per interventi abusivi.

I terreni ricadono in zona territoriale omogenea "E", ossia "agricola", del P.d.F. vigente del Comune di Cancellò ed Arnone ed in zona "E", ossia "agricola", del P.U.C. adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 19/06/2017.

PREZZO BASE Euro 315.000,00.

LOTTO N. 2: – quota di ½ indiviso della nuda proprietà di un terreno e di un fabbricato rurale ubicati in Grazzanise (CE), località 'Selvalunga'; il **terreno** della estensione catastale di 112.441 mq, riportato al Catasto Terreni al **foglio 44, p.IIa 18**, confinante a nord con strada interpoderale del 'Pino Ingrato', a est con p.IIa 20 (beni OMISSIS, salvo se altri) e p.IIa 19, a sud con canale 'Apramo' e a ovest con p.IIa 17 (beni OMISSIS e OMISSIS, salvo se altri), e **nuda proprietà** di **fabbricato rurale** con relativa area pertinenziale, attualmente in uno stato di accentuato degrado, della estensione catastale di 1.755 mq, riportato al Catasto Terreni al **foglio 44, p.IIa 19**, confinante a nord con strada interpoderale del 'Pino Ingrato', a est con p.IIa 5019 (già p.IIa 21, oggi ente urbano), a sud e a ovest con p.IIa 18.

Si precisa che il canale 'Apramo' è riportato nell'elenco delle acque pubbliche della Provincia di Caserta. Tale circostanza determina che il proprietario del fondo confinante con il suddetto canale è tenuto al rispetto delle norme vigenti in materia di tutela delle acque pubbliche.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale limitatamente al fabbricato rurale, in quanto il fabbricato non risulta inserito al Catasto Fabbricati, ma è ancora iscritto al Catasto Terreni. Tuttavia, la condizione di fabbricato in avanzato stato di degrado ne impone l'accatastamento quale unità collabente.

I terreni ricadono in zona territoriale omogenea "E3", ossia "agricola - aree seminate irrigue", del P.R.G. vigente del Comune di Grazzanise ed in zona "agricola" del P.U.C., adottato con Delibera della Commissione Straordinaria n. 35 del 01/04/2015. Si precisa

che, in presenza di un nuovo strumento urbanistico adottato, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 comma 3 del D.P.R. 380/2001.

PREZZO BASE Euro 70.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riporta di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, a ritroso, per i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, in maniera distinta per i due lotti di vendita.

Lotto n. 1 - Beni in Canello ed Arnone.

- In virtù di atto di compravendita del 31/01/2008 a rogito del notaio Vincenzo Di Caprio (Rep. n. 188033; Racc. n. 31816), trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare – il 04/02/2008 ai nn. 6035/4296, la signora OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, coniugata in regime di separazione dei beni, acquistava dal sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, “la zona di terreno agricolo con soprastante fabbricato rurale in Canello ed Arnone (CE) località “Gaudelle” di complessivi ettari undici, are cinquantuno e diciannove centiare (11.51.19)”, [...] “**N.C.T. foglio 38, particelle: 25, ha. 11.37.49, Seminativo di 2 Classe, r.d. € 1.586,15, r.a. € 646,21 e 26, are 13.70, fabbricato rurale senza reddito**”.

Come si dirà più compiutamente in risposta al quesito sub 8), il vincolo di indivisibilità e inalienabilità decennale, trascritto in data 04/02/2018, contestualmente all'atto di acquisto del 31/01/2008, ha perso – a parere dello scrivente – la sua efficacia in data 30/01/2018.

Si precisa, inoltre, che i terreni in oggetto sono gravati da servitù di acquedotto come da atto del 23/12/1965 a rogito del notaio Mattia Coppola, trascritto il 04/04/1966 ai nn. 11845/10604.

- In virtù di atto di compravendita del 25/07/1961 a rogito del notaio Riccardo Fiordiliso (Rep. n. 8159; Racc. n. 4937), trascritto il 01/08/1961 ai nn. 22288/20355, il sig. _____ OMISSIS_, acquistava dal sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_, _OMISSIS_, il _OMISSIS_, “un terreno sito in agro di Cannello Arnone esteso ettari undici are cinquantuno e centiare diciannove in catasto in ditta O.N.C. Sezione speciale Riforma Fondiaria alla partita 758 folio 38 part./la 25 per Ha.11.37.49 R.D.7678,06 R.A.1478,74 e part./la 26 di are 13,70 fabbricato rurale”.

Circa il regime patrimoniale del signor _____ OMISSIS_ all'epoca dell'acquisto, lo scrivente rileva – sottoponendo le proprie deduzioni alla Superiore Valutazione del Giudice dell'Esecuzione – che egli acquistava in data antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 151/1975 e, pertanto, i beni acquistati a titolo personale restavano esclusivamente nella titolarità del coniuge che li aveva acquistati a titolo personale prima dell'entrata in vigore della citata legge, non rilevando – dunque – ai fini dell'atto di alienazione in favore della debitrice, il regime patrimoniale eventualmente scelto dal venditore successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 151/1975.

- Circa la ulteriore provenienza, al sig. _____ OMISSIS_ il terreno oggetto di vendita – identificato come Podere n. 630 – era pervenuto in forza di contratto di assegnazione e vendita del 01/09/1960 a rogito del notaio Mattia Coppola (Rep. n. 4844; Racc. n. 1789), trascritto in data 23/09/1960 ai nn. 28353/25466, sotto il **patto di riservato dominio** dalla Sezione Speciale per la Riforma Fondiaria in Campania. Il signor _____ OMISSIS_, nell'atto di vendita del 25/07/1961 aveva dichiarato che il patto di riservato dominio aveva perduto ogni efficacia giuridica, avendo egli versato il saldo del prezzo di compravendita e di ogni altro onere alla Sezione venditrice, la quale aveva

rilasciato allo stesso OMISSIS tre distinte ricevute, che si trovano allegate allo stesso atto.

Atteso che lo scrivente ha inoltrato formale richiesta volta ad accertare, presso i competenti uffici della Regione Campania, se tale patto di riservato dominio risultasse effettivamente estinto, è pervenuta allo scrivente una comunicazione da parte del settore regionale preposto, dalla quale si evince che risulta effettivamente versato il saldo del prezzo di cessione dei beni, ma che, **“benché il podere 630 sia divenuto di proprietà dell’assegnatario, non può ritenersi perfezionato non risultando pervenuta alcuna richiesta di cancellazione del patto di riservato dominio a seguito del quale è prevista la relativa annotazione presso gli Uffici competenti”**.

Tale circostanza si sottopone alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell’Esecuzione.

Lotto n. 2 - Beni in Grazzanise.

- In virtù di atto di donazione del 28/10/1992 a rogito del notaio Gennaro Fiordiliso (Rep. n. 33371; Racc. n. 8180), trascritto il 25/11/1992 ai nn. 30264/25651, la signora ___OMISSIS___, nata a ___OMISSIS___ il _OMISSIS_, coniugata in regime di separazione dei beni, e la di lei sorella ___OMISSIS___, nata a ___OMISSIS___ il _OMISSIS_, ricevevano in donazione dalla madre _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ _OMISSIS_ il _OMISSIS_, in comune e pro indiviso e in parti eguali tra loro *“la nuda proprietà della seguente unità immobiliare sita in agro del Comune di Grazzanise (CE), alla località “Selvalunga” e precisamente: - fondo rustico esteso circa ettari undici, are quarantuno e centiare novantasei (ha. 11.41.96), con sovrastante fabbricato rurale”; [...]* *“individuato in catasto alla patita 2814, foglio 44, particella 18, ha. 11.24.41, seminativo di II, RDL 3.035.907, RAL 1.236.851 e sub 19, di are 17.55, fabbr. rurale senza redditi”*.

Si precisa, inoltre, che i terreni in oggetto sono gravati da servitù di acquedotto come da atto del 13/05/1964 a rogito del notaio Vittorio Ronza, trascritto il 23/02/1966 ai nn. 6643/5909 e il 08/03/1966 ai nn. 8188/7328.

- In virtù di atto di compravendita del 13/01/1964 a rogito del notaio Riccardo Fiordiliso, trascritto il 24/01/1964 ai nn. 2924/2621, la sig.ra _OMISSIS_, acquistava dal sig.

___OMISSIS___, nato a ___OMISSIS___ il ___OMISSIS___, “un terreno sito in agro di Grazzanise esteso nel suo intero ettari undici, are 41 e centiare 96 alla località Pino Ingrato confinante a nord con la strada interpoderale Pino Ingrato, ad est con beni della Sezione Speciale, a sud con il Canale Apramo, ad ovest con ___OMISSIS___, oggi in catasto in testa al venditore foglio 44, particella 18 seminativo di seconda, ettari 11-24-41-R.D. 7589.76-R.A. 1484.55 e foglio 44 particella 19, di are 17.55 senza reddito perché fabbricato rurale”.

Circa il regime patrimoniale della signora ___OMISSIS___ all'epoca dell'acquisto, lo scrivente rileva – come per il caso dei beni di cui al Lotto n. 1 – che ella acquistava in data antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 151/1975 e, pertanto, i beni acquistati a titolo personale restavano esclusivamente nella titolarità del coniuge che li aveva acquistati a titolo personale prima dell'entrata in vigore della citata legge, non rilevando – dunque – ai fini dell'atto di alienazione in favore della debitrice, il regime patrimoniale eventualmente assunto dalla donante successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 151/1975.

- Circa la ulteriore provenienza, al sig. ___OMISSIS___ il terreno oggetto di vendita – identificato come Podere n. 439 – era pervenuto in forza di contratto di assegnazione e vendita del 28/01/1957 a rogito del notaio Umberto Caporaso (Rep. n. 35397; Racc. n. 7511), trascritto in data 17/07/1958 ai nn. 19134/17319, sotto il **patto di riservato dominio** dalla Sezione Speciale per la Riforma Fondiaria in Campania istituita presso l'Opera Nazionale per i Combattenti con D.P.R. n. 70 del 07/02/1951.

Trattandosi di un caso analogo a quello riportato al paragrafo precedente, anche in riferimento ai beni pignorati siti in Grazzanise lo scrivente ha effettuato degli accertamenti presso i competenti uffici della Regione Campania. Come per il caso precedente, nella già citata comunicazione pervenuta allo scrivente da parte del settore regionale preposto, si evince che risulta effettivamente versato il saldo del prezzo di cessione dei beni, ma che, **“benché il podere 439 sia divenuto di proprietà dell'assegnatario, non può ritenersi perfezionato non risultando pervenuta alcuna richiesta di cancellazione del patto di riservato dominio a seguito del quale è prevista la relativa annotazione presso gli Uffici competenti”**.

Tale circostanza si sottopone alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione.

Si allegano atti di provenienza dei beni che costituiscono il Lotto n. 1 (**Allegato n. 9**), atti di provenienza dei beni che costituiscono il Lotto n. 2 e certificato di esistenza in vita dell'usufruttuaria, __OMISSIS__ (**Allegato n. 10**), comunicazione pervenuta dalla U.O.D. 52 06 01 Ufficio Stralcio ex Ersac della Regione Campania con planimetrie allegata (**Allegato n. 11**).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta

al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e

quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

A seguito degli accessi effettuati dal sottoscritto presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Cancellò ed Arnone e di Grazzanise, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati, lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.

Lotto n. 1 - Beni in Cancellò ed Arnone.

- Il fabbricato colonico sito in Cancellò ed Arnone, ricadente sul podere 630 della Sezione Speciale per la Riforma Fondiaria in Campania istituita presso l'Opera Nazionale per i Combattenti, risulta edificato in data antecedente a quella di stipula dell'atto di assegnazione e vendita del 01/09/1960.
- In data 25/03/1980 il Comune di Cancellò ed Arnone rilasciava al sig. _OMISSIS_ Concessione Edilizia n. 20 (pratica n. 15/78), avente ad oggetto ammodernamento e restauro dell'azienda sita in località "Ponte Tronara" foglio 38 mappali 25 e 26.
- In data 18/05/1989 il Comune di Cancellò ed Arnone rilasciava al sig. _OMISSIS_ Concessione Edilizia n. 19 (pratica n. 26/89), avente ad oggetto centrale zootenica bufalina
- In data 27/03/1995 il Comune di Cancellò ed Arnone rilasciava al sig. _OMISSIS_ Concessione Edilizia n. 26 (pratica n. 60/94), avente ad oggetto adeguamento igienico funzionale dell'azienda sita in località "Ponte Tronara" foglio 38 mappali 25 e 26.
- In data 03/11/2008 il Comune di Cancellò ed Arnone rilasciava alla sig.ra _OMISSIS_ _____ Permesso di Costruire n. 19 (pratica n. 38/2007), avente ad oggetto lavori di adeguamento igienico sanitario mediante la ristrutturazione, l'ampliamento e la realizzazione di nuove pertinenze agricole nonché il completamento della pavimentazione dell'area esterna dell'azienda agricola "OMISSIS" riportata in catasto al foglio 38 mappali 25 e 26.

La certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cancellò ed Arnone precisa che la citata pratica edilizia n. 26/89, non risulta presente in archivio ed è attualmente irreperibile.

Dalla consultazione delle pratiche edilizie sopra citate – con la esclusione della Concessione Edilizia n. 19 del 18/05/1989, la quale risulta irreperibile, e, invece, con particolare riguardo all'ultimo titolo, ovvero Permesso di Costruire n. 19 del 03/11/2008 – è stato accertato, come meglio rappresentato nella planimetria generale che si allega, che sostanzialmente tutti i fabbricati presentano difformità della sagoma ed una diversa ubicazione all'interno del lotto di terreno.

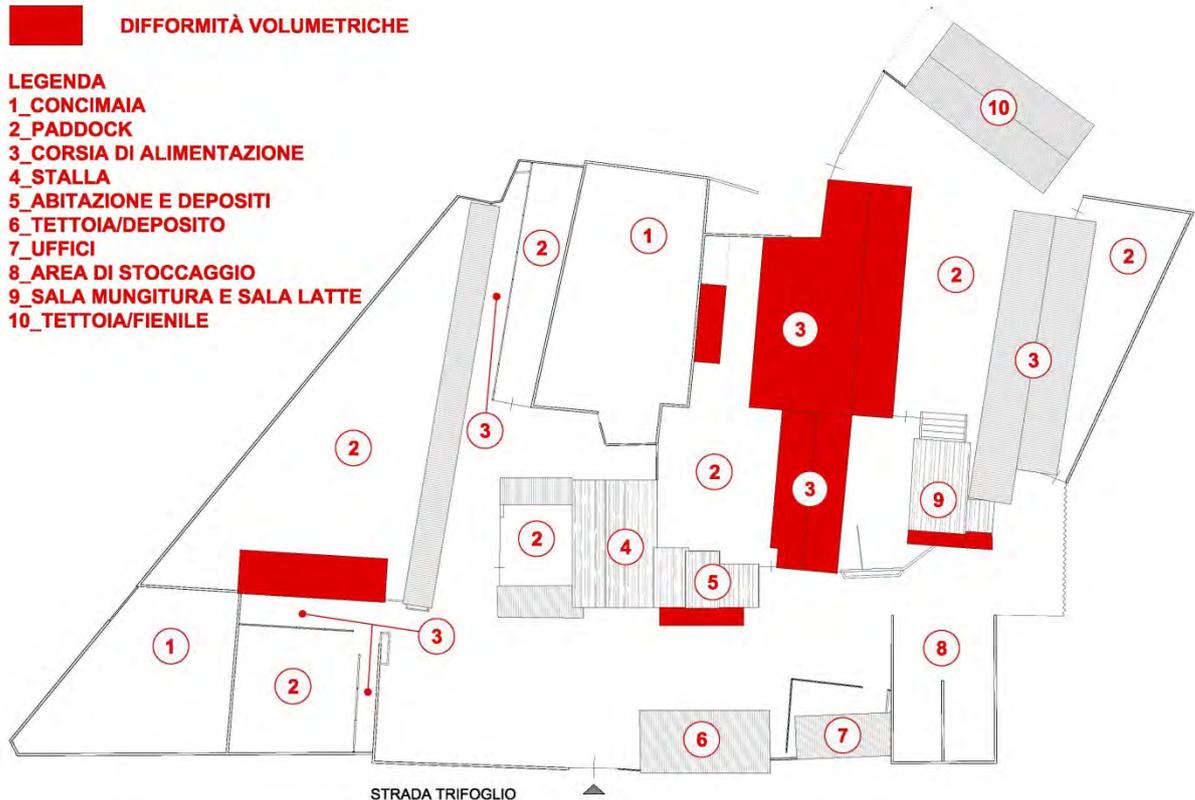


Le citate difformità sono di seguito più dettagliatamente descritte.

- Tettoia e pensilina paddock lato ovest; titolo edilizio: P.d.C. n. 19 del 03/11/2008; difformità planimetriche rispetto ai grafici allegati al permesso di costruire; volume **difforme** tettoia: $117,09 \text{ mq} \times 3,825 \text{ m} = \mathbf{447,87 \text{ mc}}$.
- Tettoie paddock zona centrale; titolo edilizio: C.E. n. 19 del 18/05/1989; è opportuno sottolineare nuovamente che non è stato possibile consultare tale pratica edilizia; volume **difforme** tettoie: $(108,56 \text{ mq} \times 3,60 \text{ m}) + (249,30 \text{ mq} \times 4,51 \text{ m}) + (46,10 \text{ mq} \times 4,95 \text{ m}) + (184,64 \text{ mq} \times 5,08 \text{ m}) = 390,82 \text{ mc} + 1.124,34 \text{ mc} + 228,20 \text{ mc} + 937,97 \text{ mc} = \mathbf{2.681,33 \text{ mc}}$.

- Tettoie paddock lato est; titolo edilizio: P.d.C. n. 19 del 03/11/2008;
lievi difformità planimetriche ma complessivamente rientranti nelle dimensioni riportate nei grafici allegati al permesso di costruire; volume conforme tettoia: $185,38 \text{ mq} \times 4,29 \text{ m} = \underline{795,28 \text{ mc}}$.
- Tettoia/fienile; titolo edilizio: C.E. n. 19 del 18/05/1989;
non potendo consultare tale pratica edilizia, si fa riferimento a quanto riportato nella C.E. n. 26 del 23/07/1995, dove si parla di fienile esistente delle dimensioni di $12 \text{ m} \times 32 \text{ m}$, che risultano superiori alle dimensioni attuali, anche tenendo conto del fatto che una campata di tale tettoia risulta divelta dal vento; volume conforme tettoia (esistente): $282,70 \text{ mq} \times 5,28 \text{ m} = \underline{1.492,66 \text{ mc}}$.
- Stalla e tettoia paddock piccolo; titolo edilizio: C.E. n. 20 del 25/03/1980;
urbanisticamente conformi, ad esclusione della pensilina, che viene invece riportata nei grafici della C.E. n. 26 del 23/07/1995 come esistente e, anche se non è possibile consultare la pratica della concessione del 1989, verrà considerata anch'essa conforme (si tenga conto che la pensilina non costituisce volume); volumi conformi stalla e tettoia: $(209,42 \text{ mq} \times 3,375 \text{ m}) + (35,45 \text{ mq} \times 2,625 \text{ m}) = 706,79 \text{ mc} + 93,06 \text{ mc} = \underline{799,85 \text{ mc}}$.
- Casa colonica e depositi; epoca di realizzazione ante 1960;
urbanisticamente conformi, ad esclusione del bagno esterno e della piccola tettoia antistante; volumi conformi depositi e abitazione: $(73,90 \text{ mq} \times 3,23 \text{ m}) + (34,75 \text{ mq} \times 3,23 \text{ m}) + (71,06 \text{ mq} \times 3,41 \text{ m}) = 238,70 \text{ mc} + 112,24 \text{ mc} + 242,31 \text{ mc} = \underline{593,25 \text{ mc}}$;
volumi **difformi** bagno e tettoia: $(3,67 \text{ mq} \times 3,23) + (25,60 \text{ mq} \times 3,23) = 11,85 \text{ mc} + 82,69 \text{ mc} = \underline{94,54 \text{ mc}}$.
- Tettoia/deposito; titolo edilizio: P.d.C. n. 19 del 03/11/2008;
lievi difformità planimetriche, ma sostanzialmente rientranti nelle dimensioni riportate nei grafici allegati al permesso di costruire; volume conforme tettoia: $138,91 \text{ mq} \times 4,775 \text{ m} = \underline{663,30 \text{ mc}}$.
- Uffici; titolo edilizio: P.d.C. n. 19 del 03/11/2008;
lievi difformità planimetriche ma sostanzialmente al di sotto delle dimensioni riportate nei grafici allegati al permesso di costruire; volume conforme uffici e tettoia antistante: $47,29 \text{ mq} \times 2,675 \text{ m} + 26,46 \text{ mq} \times 2,395 \text{ m} = 126,50 \text{ mc} + 63,37 \text{ mc} = \underline{189,87 \text{ mc}}$.
- Sala mungitura e sala latte; titolo edilizio: C.E. n. 26 del 27/03/1995;

lievi difformità planimetriche ma sostanzialmente al di sotto delle dimensioni riportate nei grafici allegati al permesso di costruire; la tettoia antistante è difforme in quanto non prevista in progetto; volume conforme sala mungitura e sala latte: $75,14 \text{ mq} \times 3,40 \text{ m} + 16,69 \text{ mq} \times 2,65 \text{ m} = 255,48 \text{ mc} + 44,23 \text{ mc} = \underline{299,71 \text{ mc}}$; volume **difforme** tettoia: $(15,62 \text{ mq} \times 3,90) + (9,38 \text{ mq} \times 2,65) = 60,92 \text{ mc} + 24,86 \text{ mc} = \underline{85,78 \text{ mc}}$.



- TOTALE VOLUME EDIFICATO CHE PUÒ ESSERE CONSIDERATO CONFORME:
8.057,66 mc.
- TOTALE VOLUME EDIFICATO CHE **NON** PUÒ ESSERE CONSIDERATO CONFORME: 3.309,52 mc.

In questa sede è opportuno precisare che, in ragione delle diverse difformità di sagoma e planimetriche riscontrate, tutti gli edifici risultano difformi rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

Tuttavia, le difformità planimetriche comunque rientranti nelle volumetrie già assentite sono agevolmente sanabili secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

Per quanto concerne le volumetrie che, invece, lo scrivente ritiene non previste dai titoli edilizi già rilasciati e che si calcolano approssimativamente in 3.309,52 mc, esse potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, che prevede che gli

interventi eseguiti in difformità dai titoli edilizi o realizzati in assenza di titolo possono essere oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria, se siano comunque conformi alla normativa urbanistica vigente e allo strumento urbanistico vigente sia al momento in cui è stato realizzato l'abuso, sia al momento in cui viene inoltrata la domanda di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Tale precisazione risulta oltremodo doverosa, in quanto ad oggi, lo strumento urbanistico vigente per il Comune di Cancellò ed Arnone è il Programma di Fabbricazione, ma risulta adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale, il quale – però – non ha ancora visto la sua definitiva approvazione. A causa di questa situazione transitoria, diventa indispensabile – come peraltro precisato nelle prime pagine delle Norme di Attuazione del nuovo P.U.C. – fare riferimento all'art. 44 comma 4 bis della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004 e successive modifiche e integrazioni, che dispone che *“Nei comuni nei quali è ancora in vigore il programma di fabbricazione nelle zone agricole si applicano fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del Puc, i limiti di edificabilità previsti dal DPR n. 380/2001, prevalenti su ogni diversa disposizione contenuta nel citato strumento urbanistico generale”*.

Il D.P.R. 380/2001 all'art. 9 comma 1 recita:

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) [...];

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

Quanto sopra riportato, comporta che soltanto fino all'approvazione definitiva del P.U.C. si applica il parametro di 0,03 mc/mq, che consentirebbe nuove volumetrie per 3.453,57 mc, consentendo dunque – a parere dello scrivente – di sanare, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 tutto quante le volumetrie che lo scrivente ritiene siano state realizzate in difformità. Diversamente, successivamente alla definitiva approvazione del P.U.C. – che diventerebbe in tal caso il nuovo strumento urbanistico vigente – qualunque intervento di nuova costruzione o di concessione in sanatoria dovrebbe rispondere alle

norme attuative del P.U.C., le quali prevedono che qualunque nuovo intervento edilizio – sia esso di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ristrutturazione edilizia o urbanistica o di nuova costruzione – è vincolato alla preventiva approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale da parte del Dirigente dell'Ufficio.

In virtù di quanto descritto, lo scrivente ritiene che le difformità riscontrate siano sanabili attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, il cui costo è stimato in **Euro 7.500,00** circa, per eventuali sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo e spese tecniche, comprensive di IVA e oneri previdenziali.

Si precisa che non risultano emesse ordinanze di demolizione per interventi abusivi.

Si consideri, altresì, che per gli interventi da realizzare nelle zone agricole non è dovuto il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001.

Si allegano copie delle pratiche edilizie relative agli interventi di edificazione e manutenzione dei fabbricati ricadenti sui terreni pignorati e planimetrie generali con evidenziazione delle difformità riscontrate (**Allegato n. 12**).

Infine, si precisa che i beni facenti parte del Lotto n. 1 ricadono in zona territoriale omogenea "E", ossia "agricola", del P.d.F. vigente del Comune di Cancellò ed Arnone ed in zona "E", dunque sempre "agricola", del P.U.C. adottato. Si precisa che, successivamente alla data di rilascio della certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico allo scrivente, la Giunta Comunale ha adottato il P.U.C. aggiornato con delibera n. 44 del 19/06/2017. Si precisa, altresì, che il nuovo P.U.C. adottato ha mantenuto inalterata la zonizzazione per l'area in oggetto. Si allegano attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico, dalla quale si evincono le norme di attuazione per la zona in esame e l'assenza di vincoli, ad esclusione della disciplina del Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni per il Basso Volturno da Capua a mare, Delibera della Giunta Comunale di adozione del nuovo P.U.C., estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.F, nonché estratto grafico ed estratto delle N.T.A. dal P.U.C. di nuova adozione (**Allegato n. 13**).

Lotto n. 2 - Beni in Grazzanise.

Per quanto concerne i beni immobili siti in Grazzanise, si rileva che la casa colonica insistente sulla particella 19 del foglio 44, già parte del podere 439 della Sezione Speciale per la Riforma Fondiaria in Campania istituita presso l'Opera Nazionale per i

Combattenti, risulta edificata in data antecedente a quella di stipula dell'atto di assegnazione e vendita del 28/01/1957.

Ad ogni buon conto, è opportuno sottolineare nuovamente che il fabbricato di cui si è detto si presenta, ad oggi, in uno stato di avanzato degrado.

Gli immobili ricadono in zona territoriale omogenea "E3" del P.R.G. vigente del Comune di Grazzanise, ossia "agricola - aree seminate irrigue", ed in zona "agricola" del P.U.C. adottato. Sul punto si precisa che, secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia urbanistica, nella fase transitoria nella quale – come nel caso di specie – vi è uno strumento urbanistico vigente e un nuovo strumento urbanistico adottato, nel caso di nuovi interventi edilizi, è necessario che sia verificato il rispetto della disciplina urbanistica prevista in entrambi gli strumenti urbanistici, o – in alternativa – qualora gli interventi edilizi oggetto di istanza siano in contrasto con il nuovo strumento urbanistico adottato, il parere della commissione edilizia è sospeso sino alla approvazione definitiva del nuovo Piano Urbanistico Comunale (art. 12 comma 3 del D.P.R. 380/2001).

Infine, è opportuno precisare che a sud del lotto di terreno corre il canale 'Apramo', il quale è censito nell'elenco delle acque pubbliche della Provincia di Caserta. Tale circostanza comporta che il proprietario del fondo confinante con il suddetto canale è tenuto al rispetto delle norme vigenti in materia di tutela delle acque pubbliche.

Si allegano attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico, dalla quale si evincono le norme di attuazione per la zona in oggetto e l'assenza di vincoli per la zona in esame, ad esclusione delle norme di cui al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni approvato dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno, nonché estratto grafico del P.R.G. vigente (**Allegato n. 14**).

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

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

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

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

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

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

residenza dell'occupante.

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

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

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

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 25/10/2016 ed in data 30/06/2017 – insieme con il custode giudiziario, avv. Raffaele Della Valle – e degli ulteriori sopralluoghi effettuati in data 23/10/2017 ed in data 18/01/2018, lo scrivente ha accertato che gli immobili pignorati risultano occupati.

Lotto n. 1 - Beni in Canello ed Arnone.

Dalla documentazione già presente in atti e dalle relazioni predisposte dallo scrivente esperto stimatore e dal custode giudiziario, è emerso che i beni pignorati siti in Canello ed Arnone, risultano entrambi occupati. Più in particolare, il fabbricato rurale (casa colonica ex O.N.C.), di cui alla particella 26 di terreno, è occupato dalla signora _____ _OMISSIS_ senza alcun titolo, mentre il terreno riportato alla particella 25 è oggetto di contratto di locazione – non opponibile alla procedura esecutiva – registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 12/10/2015 e avente decorrenza dal 23/09/2015 sino al 22/09/2020. Più in dettaglio, risulterebbe che la particella di terreno 25 sia condotta in locazione dal sig. _OMISSIS_. Resta in disuso, invece, la restante porzione di terreno edificata, su cui insistono fabbricati adibiti a sede di azienda bufalina, attualmente in stato di abbandono. Si precisa altresì, che la signora _____ _OMISSIS_, abitando a titolo gratuito uno dei fabbricati facenti parte del compendio, indirettamente svolge attività di sorveglianza di tutti i fabbricati che costituiscono la sede fisica dell'azienda bufalina attualmente dismessa.

Alla luce di quanto sopra riportato, il G.E. ha onerato lo scrivente di operare una quantificazione della indennità di occupazione di entrambi i beni sopra citati.

Per quanto concerne il terreno agricolo in Catasto al foglio 18 p.lla 25, escludendo la porzione oggi occupata dal complesso immobiliare destinato ad azienda bufalina, che si presenta in stato di abbandono, i circa 100.000 mq a destinazione agricola, attualmente occupati dal signor _OMISSIS_, risultano catastalmente qualificati come seminativo irriguo. Attualmente essi si presentano non coltivati anche se potenzialmente adatti a coltivazioni di piante da foraggio. Il terreno in esame ha una composizione chimico-fisica che non si presta a coltivazioni di particolare pregio e, inoltre, ricade in una zona interessata da frequenti fenomeni di ristagno d'acqua in superficie, causati dalle difficoltà di smaltimento delle acque piovane, dovuti alla presenza di falde acquifere superficiali, alla natura argillosa del sottosuolo, al sistema delle canalizzazioni che in quest'area presenta percorsi spesso tortuosi e soffre di una cattiva manutenzione. Secondo quanto riferito dalle fonti consultate, per tale tipologia di terreno in Cannello ed Arnone, una quotazione media in linea con il mercato è compresa tra i 5.000,00 e i 6.000,00 Euro annui. Atteso che il canone di locazione in forza di contratto già registrato, benché non opponibile, risulta pari ad Euro 5.000,00/annui, lo scrivente ritiene che lo stesso sia in linea con il mercato e, pertanto, possa costituire una adeguata **indennità di occupazione**.

Per quanto concerne l'abitazione su due livelli, ex casa colonica, in Catasto al foglio 18 p.lla 26, attualmente occupata dalla signora ___OMISSIS___, escludendo invece la restante porzione del complesso immobiliare destinato ad azienda bufalina, lo scrivente ritiene che essa non sia collocabile sul mercato, a causa delle precarie condizioni igienico-sanitarie in cui versa e che, quindi, sia impossibile determinare un canone di locazione di mercato per un immobile simile, né una congrua indennità di occupazione. In subordine, qualora il G.E. debba ritenere comunque opportuna una determinazione seppur minima, lo scrivente ritiene che essa non possa superare l'importo di 50,00 Euro mensili.

Si tenga conto che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, fornisce i seguenti dati, aggiornati al primo semestre 2017.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Cannello ed Arnone	R3/Extraurbana/Zona rurale con apprezzamento immobiliare	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,2	1,8

La superficie commerciale totale dell'abitazione su due livelli, incluso il bagno con accesso dall'esterno, il porticato e i due depositi, è pari a circa 131 mq.

In tal modo otterremo, quale **canone di locazione di mercato**:

$$131,00 \text{ mq} \times 1,2 \text{ Euro/mq} \times \text{mese} = 157,20 \text{ Euro/mese}$$

arrotondabili a **150,00 Euro/mese**

In conclusione – tenendo conto dei fattori che possono suggerire una **indennità di occupazione** in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio la precarietà dell'occupazione e la durata limitata nel tempo, e comunque al fine di assicurare una migliore conservazione del bene pignorato e, per giunta, tenuto conto delle *precarie condizioni igienico-sanitarie* dell'immobile – lo scrivente ritiene congrua una indennità di occupazione pari a **50,00 Euro/mese**.

Lotto n. 2 - Beni in Grazzanise.

Per quanto concerne i beni immobili siti in Grazzanise, atteso che il pignoramento riguarda la quota di ½ della nuda proprietà, come già riferito con la nota depositata dallo scrivente in data 14/01/2017, essi sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione opponibile.

Più precisamente, il terreno al foglio 44 p.lla 19 con soprastante originario fabbricato rurale ex O.N.C. – in uno stato di avanzato degrado – è libero, mentre il terreno al foglio 44 p.lla 18 è condotto in locazione da terzi in forza di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sessa Aurunca-Teano in data 28/01/2013 e avente decorrenza dal 15/01/2013 sino al 14/01/2019.

Tale contratto di locazione agraria, dunque, risulterebbe opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data antecedente a quella della notifica del pignoramento della _OMISSIS_ (10/06/2014).

Lo scrivente, tuttavia, ritiene opportuno precisare che il citato contratto di locazione agraria per il terreno in Grazzanise è stato stipulato da una parte dalla debitrice e dalla sorella – ___OMISSIS___ e ___OMISSIS___ – e dall'altra parte dal sig. ___OMISSIS___. Dalla lettura del contratto, dunque, non si evince la compartecipazione della sig.ra

OMISSIS, usufruttuaria dei terreni in Grazzanise, di cui la debitrice esecutata e la sorella, non debitrice, risultano nude proprietarie.

In ogni caso, il G.E., letta la citata nota depositata dall'esperto stimatore, letta la relazione di primo accesso, depositata in data 17/01/2017 dal custode giudiziario, ha precisato che con riguardo ai beni pignorati siti in Grazzanise i frutti naturali ed i frutti civili spettano all'usufruttuaria per l'intera durata del suo diritto. Ne consegue che, ai fini della presente procedura, non rileva la valutazione della congruità del canone, poiché non risulta pignorato il diritto di usufrutto.

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

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

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

- *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;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, risultano presenti i seguenti vincoli, a carico degli acquirenti.

Lotto n. 1 - Beni in Cancellato ed Arnone.

- Trascrizione contro nn. 10604/11845 del 04/04/1966, servitù di acquedotto nascente da atto del 23/12/1965 a rogito del notaio Mattia Coppola.

Soggetti a favore: Demanio dello Stato Ramo Bonifica.

Soggetti contro: _OMISSIS_.

- Immobili:
1. Catasto Terreni, Comune di Cancellato ed Arnone, foglio 38, particella 25, ha 11.37.49.
 2. Catasto Terreni, Comune di Cancellato ed Arnone, foglio 38, particella 26, ha 00.13.70.

- Trascrizione contro nn. 6036/4297 del 04/02/2008, costituzione di vincolo di indivisibilità di cui all'atto di compravendita del 31/01/2008 a rogito del notaio Vincenzo Di Caprio.

Soggetti a favore: Regione Campania.

Soggetti contro: _OMISSIS_.

- Immobili:
1. Catasto Terreni, Comune di Cancellato ed Arnone, foglio 38, particella 25, ha 11.37.49.
 2. Catasto Terreni, Comune di Cancellato ed Arnone, foglio 38, particella 26, ha 00.13.70.

Come già segnalato dallo scrivente con nota depositata in data 14/01/2017 e come successivamente confermato dall'Illustrissimo G.E. in data 08/02/2017, si rappresenta

che l'iscrizione ipotecaria consistente in un vincolo di indivisibilità decennale in favore della Regione Campania, in ragione dei benefici fiscali chiesti dalla debitrice eseguita all'atto dell'acquisto dei beni pignorati, secondo quanto previsto dall'art. 7 del Decreto Legislativo 29/03/2004 n. 99 e la inalienabilità decennale riportata nel quadro D della nota di iscrizione nn. 6036/4297 del 04/02/2008 – riferita all'atto di compravendita del 31/01/2008 ha esaurito la sua efficacia alla data del 30/01/2018, venendo a decadere quale vincolo ai fini di ogni futura alienazione.

Lotto n. 2 - Beni in Grazzanise.

- Trascrizione contro nn. 6643/5909 del 23/02/1966, servitù di acquedotto nascente da atto del 13/05/1964 a rogito del notaio Vittorio Ronza.

Soggetti a favore: Demanio dello Stato Ramo Bonifica.

Soggetti contro: _OMISSIS_.

Immobili: 1. Catasto Terreni, Comune di Grazzanise, foglio 44, particella 18;
2. Catasto Terreni, Comune di Grazzanise, foglio 44, particella 19.

- Trascrizione contro nn. 8188/7328 del 08/03/1966, servitù di acquedotto nascente da atto del 13/05/1964 a rogito del notaio Vittorio Ronza.

Soggetti a favore: Demanio dello Stato Ramo Bonifica.

Soggetti contro: _OMISSIS_.

Immobili: 1. Catasto Terreni, Comune di Grazzanise, foglio 44, particella 18;
2. Catasto Terreni, Comune di Grazzanise, foglio 44, particella 19.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare – è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento, di cui alla presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- Iscrizione contro nn. 2239/539 del 18/01/2005, ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e s. m. e i..

Soggetti a favore: _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_.

Immobili: 1. Catasto Terreni, Comune di Cancellò ed Arnone, foglio 38, particella 25.

- Iscrizione contro nn. 6037/932 del 04/02/2008, ipoteca volontaria derivante da scrittura privata di atto di finanziamento autenticata dal notaio Vincenzo Di Caprio in data 31/01/2008.

Soggetti a favore: _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_.

Immobili: 1. Catasto Terreni, Comune di Canello ed Arnone, foglio 38, particella 25;
2. Catasto Terreni, Comune di Canello ed Arnone, foglio 38, particella 26.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro nn. 37744/24143 del 21/10/2014, verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 10/06/2014.

Soggetti a favore: _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_.

Immobili: 1. Catasto Terreni, Comune di Grazzanise, foglio 44, particella 18, per la quota di ½ della nuda proprietà;
2. Catasto Terreni, Comune di Grazzanise, foglio 44, particella 19, per la quota di ½ della nuda proprietà;
3. Catasto Terreni, Comune di Canello ed Arnone, foglio 38, particella 25, per la piena proprietà;
4. Catasto Terreni, Comune di Canello ed Arnone, foglio 38, particella 26, per la piena proprietà.

- Trascrizione contro nn. 3271/2634 del 02/02/2016, verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 29/12/2015.

Soggetti a favore: _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_.

Immobili: 1. Catasto Terreni, Comune di Canello ed Arnone, foglio 38, particella 25, per la piena proprietà;
2. Catasto Terreni, Comune di Canello ed Arnone, foglio 38, particella 26, per la piena proprietà.

Si allega elenco sintetico delle formalità in capo alla debitrice eseguita (**Allegato n. 15**).

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come precisato in risposta al quesito sub 6), sono state riscontrate difformità urbanistiche relative al *Lotto n. 1*. Il costo per la definizione di tali difformità è stimato forfettariamente in **Euro 7.500,00** per eventuali sanzioni amministrative, di diritti di segreteria, di marche da bollo e di spese tecniche comprensive di IVA e oneri previdenziali.

Difformità catastali.

Come precisato in risposta al quesito sub 3), sono state riscontrate difformità catastali.

Il costo per la presentazione delle pratiche PREGEO e DOCFA per l'accatastamento dei fabbricati ricadenti sui terreni pignorati relativamente al **Lotto n. 1**, è stimato in **Euro 4.000,00** comprensivi di IVA, oneri previdenziali, spese catastali e sanzioni.

Il costo per la presentazione delle pratiche PREGEO e DOCFA per l'aggiornamento in Catasto dei terreni pignorati relativamente al **Lotto n. 2**, è stimato in **Euro 2.500,00** comprensivi di IVA, oneri previdenziali, spese catastali e sanzioni.

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che tutti gli immobili pignorati, per entrambi i lotti di vendita, non ricadono su suolo demaniale, come si evince dalle certificazioni emesse dagli Uffici Tecnici di Cannello ed Arnone e di Grazzanise.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione

ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che tutti gli immobili pignorati, per entrambi i lotti di vendita, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

I beni pignorati non sono ricompresi in complessi condominiali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato del bene è quello del confronto di mercato (**Market Approach**). Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

Val. Merc. = S.C. (superficie commerciale in mq) x **Val. Unit.** (in €/mq).

Calcolo della superficie commerciale.

Per quanto concerne i terreni agricoli, per la stima si utilizzerà la superficie catastale.

Per quanto concerne il complesso immobiliare, destinato a sede dell'azienda bufalina, la superficie commerciale sarà pari alla somma:

- della superficie dei vani principali dell'abitazione e degli uffici, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli

perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'abitazione e degli uffici, che andranno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti;
- della superficie omogeneizzata dei locali avente destinazione d'uso quali depositi, stalle, sala mungitura e similari, che andranno computati al 25%;
- della superficie omogeneizzata dei capannoni e delle tettoie aperte, che andranno computati nella misura del 10% della superficie coperta;
- della superficie omogeneizzata dei paddock, comprese le corsie di alimentazione e le parti coperte con tettoie, che andranno computati nella misura del 5%;
- della superficie omogeneizzata delle concimaie e delle aree esterne pertinenziali, che andranno computate nella misura del 1%.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario per i terreni agricoli è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quelli da stimare sia per tipologia che per consistenza. Di seguito si riportano i dati forniti dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Caserta, per quanto attiene i Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni per regione agraria, e dalla Regione Campania U.O.D. 5 - Direzione Generale per le politiche agricole, alimentari e forestali, per quanto attiene ai Valori Fondiari Medi Unitari, aggiornati all'anno 2017, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Valori Agricoli Medi 2017

Tipo di coltura*	Regione Agraria n. 7	Euro/ha
Seminativo	Bellona, Calvi Risorta, Cancello Arnone , Carinola, Castelvoturno, Falciano del Massico, Francolise, Grazzanise , Mondragone, Pastorano, Pignataro Maggiore, Sparanise, Villa Literno e Vitulazio.	30.561,00

*Si precisa che, per i beni di Canello ed Arnone, si utilizzeranno i valori per seminativo e non per seminativo irriguo, in quanto ritenuto maggiormente conforme il tipo di coltura prima della variazione colturale a seguito di trasmissione dati dall'AGEA all'Agenzia delle Entrate ai sensi del D.L. 262 del 03/10/2006.

Valori Fondiari Medi 2017

Tipo di coltura*	Regione Agraria n. 7	Euro/ha
Seminativo	Bellona, Calvi Risorta, Cancello Arnone , Carinola, Castelvoturno, Falciano del Massico, Francolise, Grazzanise , Mondragone, Pastorano, Pignataro Maggiore, Sparanise, Villa Literno e Vitulazio.	28.569,00

Si consideri che per terreni della stessa tipologia, gli operatori del settore e le associazioni di categoria che sono stati consultati, forniscono i seguenti valori unitari.

TERRENI IN CANCELLO ED ARNONE	
Valore di Mercato (€/ha)	
Min	Max
22.000	24.000

TERRENI IN GRAZZANISEE	
Valore di Mercato (€/ha)	
Min	Max
26.000	28.000

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori ufficiali, forniti dalla Commissione Provinciale Espropri e dalla Regione Campania – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati restituiti dagli operatori del settore – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60.

In tal modo otterremo, per i terreni in **Cancello ed Arnone**:

$$29.565,00 \text{ €/ha} \times 0,40 + 23.000,00 \text{ €/ha} \times 0,60 = 25.626,00 \text{ €/ha} = \mathbf{2,56 \text{ €/mq}}$$

e, per i terreni in **Grazzanise**:

$$29.565,00 \text{ €/ha} \times 0,40 + 27.000,00 \text{ €/ha} \times 0,60 = 28.026,00 \text{ €/mq} = \mathbf{2,80 \text{ €/mq}}$$

Per quanto concerne, invece, le strutture che compongono la sede dell'azienda bufalina, utilizzeremo il valori unitario pari a **400,00 €/mq**.

Si allegano tabelle contenenti VAM e VFM (**Allegato n. 16**).

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1 - Terreni in Cancello ed Arnone con soprastanti strutture, che costituiscono sede di un'azienda bufalina.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEI TERRENI

Destinazione	Superficie (esclusa area occupata dall'azienda bufalina) in mq
Terreno	115.119 - 10.317 = 104.802

$$104.802 \text{ mq} \times 2,56 \text{ €/mq} = \mathbf{€268.293,12}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE DEI FABBRICATI

Destinazione	S.L.	S.N.R. (25%)	S.N.R. (10%)	S.N.R. (5%)	S.N.R. (1%)
paddock				255,00	
concimaie					12,00
tettoia/fienile			27,50		
stalla		52,00			
depositi		17,50			
abitazione	106,00				
wc esterno		2,00			
porticato		5,50			
tettoia/deposito			16,00		
uffici	47,00				
porticato		6,50			
sala latte e mungitura		23,00			
aree esterne					31,00
TOTALE	153,00	106,50	43,50	255,00	43,00

TOTALE S.C. = 153,00 mq + 106,50 mq + 43,50 mq + 255,00 mq + 43,00 mq = 1.035,00 mq

601 mq x 400,00 €/mq = **€240.400,00.**

€ 268.293,12 + € 240.400,00 = **€508.693,12.**

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese aggiornamento catastale:	Euro	4.000,00;
- spese difformità urbanistiche:	Euro	7.500,00;
TOTALE	Euro	11.500,00.

Così avremo:

Euro 508.693,12 - Euro 11.500,00 = **Euro 497.193,12**

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versano gli immobili. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Caratteristiche del fondo (terreno pianeggiante di forma regolare) 1,00
- Posizione (strade di collegamento e ubicazione del fondo rispetto a esse) 1,10
- Assenza di recinzioni e altri comodi 0,90
- Stato di vetustà dei fabbricati 0,80
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,80

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO (1,00 x 1,10 x 0,90 x 0,80 x 0,80) = 0,6336

47

Pertanto, il valore di mercato del Lotto n. 1, ovvero **piena proprietà dei terreni agricoli** in Cancellò ed Arnone, aventi estensione pari a 104.802 mq nominali, e **fabbricati**, costituenti sede di azienda bufalina, posto in vendita è pari a:

Euro 497.193,12 x 0,6336 = Euro 315.021,56 arrotondabili a Euro 315.000,00

Valore di mercato del Lotto n. 1: Euro 315.000,00.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2 - Terreni in Grazzanise, con soprastante fabbricato rurale privo di apprezzamento perché diruto.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEI TERRENI

Destinazione	Superficie in mq
Terreno	114.196

114.196 mq x 2,80 €/mq = **€319.748,80.**

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese aggiornamento catastale: **Euro 2.500,00.**

Così avremo:

Euro 319.748,80 - Euro 2.500,00 = **Euro 317.248,80**

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versano gli immobili. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Caratteristiche del fondo (terreno pianeggiante di forma regolare) 1,00
- Posizione (strade di collegamento e ubicazione del fondo rispetto a esse) 0,90
- Assenza di recinzioni e altri comodi 0,90
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,80

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO (1,00 x 0,90 x 0,90 x 0,80) = 0,648

Pertanto, il valore di mercato della piena proprietà dei terreni in Grazzanise è pari a:

Euro 317.248,80 x 0,648 = **Euro 205.577,22.**

Tenuto conto, però, della circostanza che gli immobili posti in vendita sono costituiti dalla quota di ½ della nuda proprietà, di seguito si calcolerà dapprima l'incidenza dell'usufrutto sul valore di mercato dei beni e poi si procederà alla valutazione della quota di ½ indivisa nel paragrafo successivo.

Il valore dell'usufrutto è dato da:

$$V_u = R \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

V_u è il valore capitale dell'usufrutto;

n è il numero degli anni di vita probabile dell'usufruttuario;

r è il saggio di fruttuosità;

$q = (1+r)$;

R è la rendita annua.

Per calcolare n , bisogna calcolare il numero degli anni che devono trascorrere, affinché un gruppo numeroso di quella età venga ridotto della metà.

Dalle tabelle ISTAT di mortalità per sesso per la Provincia di Caserta (**Allegato n. 17**), in funzione dell'età dell'usufruttuaria (78 anni), leggiamo che l_x , la funzione di sopravvivenza, ovvero il numero dei soggetti di sesso femminile che, provenendo da quella generazione, sopravvivono all'età di 78 anni, è pari a 76.127. La metà dei sopravvissuti è data quindi da $l_x/2 = 76.127/2 = 38.064$.

Leggendo la tabella al contrario, invece, abbiamo che l'età più prossima al numero 38.064 è 88 anni.

Per cui, avremo il numero degli anni di vita probabile dell'usufruttuaria è dato da:

$$88 \text{ anni} - 78 \text{ anni} = 10 \text{ anni.}$$

Per calcolare r , è necessario calcolare il rapporto tra canone annuo e valore di mercato.

Per quanto riguarda il canone annuo, si rappresenta che, da informazioni acquisite da operatori del settore un congruo canone di locazione è pari a Euro 5.000,00 annui.

Per cui avremo che:

$$r = \text{Euro } 5.000,00 / \text{Euro } 205.577,22 = 0,024.$$

Il valore dell'usufrutto sarà dato da:

$$\begin{aligned} V_u &= R \frac{q^n - 1}{rq^n} = \text{Euro } 5.000,00 \frac{(1+0,024)^{10} - 1}{0,024 (1+0,024)^{10}} = \text{Euro } 5.000,00 \frac{1,2677 - 1}{0,024 \times 1,2677} = \\ &= \text{Euro } 5.000,00 \frac{0,2677}{0,0304} = \text{Euro } 5.000,00 \times 8,81 = \text{Euro } 44.050,00 \end{aligned}$$

Dunque, il valore di mercato della nuda proprietà dei terreni in Grazzanise facenti parte del Lotto n. 2 è pari a:

$$\text{Euro } 205.577,22 - \text{Euro } 44.050,00 = \text{Euro } 161.527,22.$$

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni immobili oggetto di stima facenti parte del Lotto n. 1 non sono costituiti da quote indivise.

I beni immobili oggetto di stima facenti parte del Lotto n. 2 sono costituiti dalla quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà del terreno e del fabbricato rurale censiti al Catasto Terreni del Comune di Grazzanise al foglio 44 particelle 18 e 19. La consistenza complessiva, derivante dalla somma della estensione nominale delle due particelle catastali è pari a circa 114.000 mq. Lo scrivente ritiene che, nel caso di specie, vi siano i presupposti per procedere ad una divisione in due porzioni aventi approssimativamente la medesima estensione, pari a circa 57.000 mq cadauna.

Atteso che nel paragrafo precedente lo scrivente ha valutato la nuda proprietà dei beni facenti parte del Lotto n. 2 – ossia terreni in Grazzanise con soprastante fabbricato rurale privo di apprezzamento in quanto diruto – in Euro 161.527,22, la giusta metà sarà pari a:

$$\text{Euro } 161.527,22 / 2 = \text{Euro } 80.763,61.$$

Lo scrivente, infine, in via approssimativa, ritiene di poter valutare i costi necessari alla effettiva divisione della sola quota di $\frac{1}{2}$ dei beni facenti parte del Lotto n. 2, ovvero spese per il frazionamento, per aggiornamento catastale, spese notarili in Euro 7.500,00, che dovranno essere sottratte al valore sopra calcolato. Per cui, avremo:

$$\text{Euro } 80.763,61 - \text{Euro } 7.500,00 = \text{Euro } 73.263,61$$

arrotondabili a Euro 70.000,00.

Pertanto, il valore di mercato del Lotto n. 2, ovvero **nuda proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ di terreno agricolo e fabbricato rurale**, privo di apprezzamento perché allo stato di rudere, siti in Grazzanise, aventi estensione pari a 114.196 mq nominali, è il seguente.

Valore di mercato del Lotto n. 2: Euro 70.000,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

La debitrice, sig.ra ___OMISSIS___, nata a ___OMISSIS___ il ___OMISSIS___, risulta residente in ___OMISSIS___ dalla nascita.

Inoltre, la signora ___OMISSIS___ ha contratto matrimonio in ___OMISSIS___ in data ___OMISSIS___ con il signor ___OMISSIS___, nato a ___OMISSIS___ in data ___OMISSIS___ ed i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si allegano certificato di residenza storico ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (**Allegato n. 18**).

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti

INDICE

1. <i>PREMESSA</i>	2
2. <i>RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.</i>	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	15
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	18
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	21
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	26
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	34
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	38
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	42
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	42
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	43
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	43
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	50
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	50