

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

SEZIONE IV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 45/22 - G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione

(cui è riunito il procedimento n. 131/22)

promosso da **** Omissis ****

contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 2 gennaio 2023 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto ed ha accettato il relativo incarico in data 5 gennaio 2023.

Dopo il giuramento di rito, veniva conferito l'incarico, consistente nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono di seguito riportati.

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Settore Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta ai NN. 8717/6825 in data 09/03/2022, a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

1. Immobile sito nel Comune di Gioia Sannitica (CE) alla Via Pescarole snc, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 30, particella 5157 sub 1, Cat. A/2, cl. 1, consistenza 13,5 vani, superficie catastale circa 431 mq., piano T-1-2, R.C. € 627,50;

2. Immobile sito nel Comune di Gioia Sannitica (CE) alla Via Pescarole snc, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 30, particella 5157 sub 2, Cat. C/2, cl. 1, consistenza mq. 50, piano T, R.C. € 46,48;
3. Diritti sul bene comune non censibile sito nel Comune di Gioia Sannitica (CE) alla Via Pescarole snc, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 30, particella 5157 sub 3, piano T;
4. Terreno sito nel Comune di Gioia Sannitica (CE), censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 30, particella 73, seminativo, classe 2, are 11,66, partita 7446;
5. Terreno sito nel Comune di Gioia Sannitica (CE), censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 30, particella 181, pascolo cespugliato, classe U, are 01,84, partita 7446;
6. Terreno sito nel Comune di Gioia Sannitica (CE), censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 30, particella 182, pascolo cespugliato, classe U, are 08.00, partita 7446;
7. Terreno sito nel Comune di Gioia Sannitica (CE), censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 30, particella 338, seminativo arborato, classe 2, are 00.58, partita 10220;
8. Terreno sito nel Comune di Gioia Sannitica (CE), censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 30, particella 5156, seminativo arborato, classe 2, are 48.62.

Il pignoramento è stato azionato in virtù di contratto di mutuo fondiario del 20/07/2007, Rep. N. 51007, a rogito del dott. Alberto Criscuolo, notaio in Pietramelara (CE), con il quale il sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, concedeva ipoteca volontaria sugli immobili di sua proprietà siti nel Comune di Gioia Sannitica (CE), come sopra elencati. Con atto di compravendita del 17/04/2009 a rogito del dott. Antonio Decimo, notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), rep. 66771, il sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, acquistò i beni dati a garanzia del predetto contratto, per cui il pignoramento è stato pertanto eseguito in danno di quest'ultimo nella qualità di terzo proprietario.

In data 14/06/2022 veniva iscritto a ruolo il procedimento esecutivo immobiliare n. 131/22 R.G.E. ad istanza di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, e avente ad oggetto i medesimi beni più sopra elencati. Il pignoramento avveniva in virtù dei seguenti titoli:

- decreto ingiuntivo n. 282/09 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il 26/04/2009, munito di formula esecutiva in data 18/05/2009;

- sentenza n. 1390/11 del 18/03/2011 resa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, passata in giudicato e munita di formula esecutiva in data 29/01/2015, con la quale veniva rigettata l'opposizione al precedente decreto ingiuntivo;
- sentenza n. 233/2015 del 16/01/2015 resa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, passata in giudicato e munita di formula esecutiva in data 04/02/2015, con la quale veniva dichiarata la simulazione assoluta dell'atto di compravendita del 17/04/2009 intercorso tra i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- sentenza n. 4490/2021 del 02/12/2021 resa dalla Corte di Appello di Napoli, munita di formula esecutiva in data 13/12/2021, con la quale veniva rigettato l'appello proposto dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** avverso la sentenza 233/2015.

In data 22/06/2022 veniva disposta dal Presidente della IV Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere la riunione dei procedimenti esecutivi n. 45/2022 R.G.E. e n. 131/2022 R.G.E.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20 febbraio 2023 alle ore 15:30, di intesa con il custode giudiziario dott. Vincenzo Cucco, il quale ne dette rituale preavviso al debitore.

Il giorno stabilito il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nei luoghi oggetto di vertenza, siti in Gioia Sannitica (CE) alla Via Pescarole n. 1, ove individuava gli immobili oggetto di pignoramento, consistenti nei seguenti cespiti:

- porzione di fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione, costituito da una unità immobiliare dislocata su tre livelli, piano terra, primo e sottotetto con annessi porticato e tettoia;
- porzione di fabbricato costituita da una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale posta al piano terra;
- corte scoperta pertinenziale del fabbricato, in parte sistemata a verde;
- terreni agricoli circostanti il fabbricato e ad esso pertinenti, non tutti confinanti tra loro.

Ivi, alla presenza del debitore si procedeva ad eseguire il completo rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 17:00. Il verbale di accesso redatto dal custode giudiziario è già stato depositato agli atti della procedura.

In separata sede il sottoscritto eseguiva le seguenti attività necessarie per il completo espletamento dell'incarico ricevuto:

- Acquisizione delle visure catastali e delle planimetrie dell'immobile pignorato mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione delle visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale dell'immobile pignorato mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione della documentazione utile alla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Sannitica;
- Acquisizione atto di provenienza dei beni presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Benevento, avendo il notaio rogante cessato l'attività;
- Acquisizione documentazione per la verifica dell'esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insiste il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte presso gli uffici della Regione Campania;
- Verifica della esistenza di pignoramenti precedenti presso la Cancelleria della IV Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;
- Acquisizione certificati anagrafici del debitore e del terzo proprietario presso gli uffici servizi demografici competenti.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 45/22 R.G.E. ed alla procedura riunita N. 131/22 R.G.E., depositando nei termini il cosiddetto "modulo di controllo documentazione". In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), depositata telematicamente in data 21/03/2022;
- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Michele Iannucci, notaio in Alife (CE), depositata telematicamente in data 12/07/2022.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che entrambe le certificazioni contengono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento agli immobili pignorati. In particolare, le certificazioni risalgono ad un atto di donazione del 27/03/1992, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione di entrambi i pignoramenti.

Pertanto, le certificazioni sono complete in ordine alla ricostruzione della provenienza dei beni.

Infine, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore, per cui lo scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento, il cui contenuto è riportato in risposta al quesito n. 14.

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I diritti reali oggetto di pignoramento nel procedimento esecutivo in epigrafe sono costituiti dai diritti di piena ed intera proprietà dei seguenti immobili:

- porzione di fabbricato per civile abitazione dislocata su tre livelli, ubicata in Gioia Sannitica (CE), alla Via Pescarole n. 1, censita in N.C.E.U. del comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 5157 sub. 1, cat. A/2, classe 1, vani 13,5, R.C. Euro 627,50;
- porzione di fabbricato ad uso laboratorio arti e mestieri posta al piano terra, ubicata in Gioia Sannitica (CE), alla Via Pescarole n. 1, censita in N.C.E.U. del comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 5157 sub. 2, cat. C/2, classe 1, mq. 50, R.C. Euro 46,48 (la categoria C/2 è stata attribuita d'ufficio non essendovi la corretta categoria C/3 nel tariffario del Comune);

- corte comune agli immobili subb. 1 e 2 posta al piano terra, ubicata in Gioia Sannitica (CE), alla Via Pescarole n. 1, censita in N.C.E.U. del comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 5157 sub. 3, bene comune non censibile;
- terreno ubicato in Gioia Sannitica (CE), alla località Pescarole, censito in N.C.T. del comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 73, seminativo di classe 2, are 11,66, R.D. Euro 4,82, R.A Euro 2,71;
- terreno ubicato in Gioia Sannitica (CE), alla località Pescarole, censito in N.C.T. del comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 181, pascolo cespugliato di classe U, are 01.84, R.D. Euro 0,15, R.A Euro 0,07;
- terreno ubicato in Gioia Sannitica (CE), alla località Pescarole, censito in N.C.T. del comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 182, pascolo cespugliato di classe U, are 08,88, R.D. Euro 0,73, R.A Euro 0,32;
- terreno ubicato in Gioia Sannitica (CE), alla località Pescarole, censito in N.C.T. del comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 338, seminativo arborato di classe 2, are 00.58, R.D. Euro 0,27, R.A Euro 0,18;
- terreno ubicato in Gioia Sannitica (CE), alla località Pescarole, censito in N.C.T. del comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 5156, seminativo arborato di classe 2, are 58,62, R.D. Euro 27,25, R.A Euro 18,16.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità del debitore **** Omissis ****, in quanto pervenuti con atto di donazione del 27/03/1992.

I beni sono stati successivamente oggetto di trasferimento di proprietà in favore di **** Omissis **** (terzo proprietario in danno del quale è stata azionata la procedura R.G.E. 45/22) con atto di compravendita del 17/04/2009, dichiarato simulato con sentenza n. 233/2015 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, annotata il 18/05/2022 (cfr. risposta al quesito n. 5).

I dati catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

L'attuale stato dei luoghi presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare limitatamente alla porzione di fabbricato censita come sub. 1, come meglio precisato in risposta ai quesiti n. 2 e 3.

L'individuazione del fabbricato e dei terreni oggetto di pignoramento è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell'allegato N. 1.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO
Comune di Gioia Sannitica - NCEU foglio 20 particella 5157
Comune di Gioia Sannitica - NCT foglio 20 particelle 73, 181, 182, 336, 5156



FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in un unico lotto per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato sulla base delle considerazioni di seguito riportate.

La porzione di fabbricato pignorata è ubicata in zona periferica del Comune di Gioia Sannitica a destinazione prevalentemente agricola. Tenuto conto che il mercato immobiliare della zona è caratterizzato da un ridotto numero di transazioni, lo scrivente ritiene che l'immobile, pur essendo suddiviso in due unità immobiliari autonome da punto di vista catastale, funzionale ed impiantistico, risulti più facilmente alienabile nell'insieme piuttosto che suddiviso in due lotti distinti. Peraltro, va osservato che l'ubicazione dell'immobile in zona agricola non determina un significativo incremento di valore per la porzione adibita a laboratorio arti e mestieri. Inoltre, va tenuto conto che il fabbricato è pignorato solo per la porzione individuata catastalmente come in

premessa, mentre un'altra parte dello stesso ricade su altra particella catastale non pignorata e di proprietà aliena e che le due parti non sono completamente autonome tra loro, come descritto più avanti in risposta al quesito n. 2, circostanza che riduce ulteriormente l'appetibilità commerciale della stessa.

Analogamente, i terreni oggetto di pignoramento consistono di fatto in aree ubicate in prossimità del predetto fabbricato ed in parte confinanti con esso, tanto che essi sono indicati nell'atto di provenienza come pertinenziali del fabbricato predetto. Lo scrivente ha constatato che tali terreni sono prevalentemente sistemati a prato e presentano caratteristiche intrinseche e dimensionali che non ne consentono un utilizzo ai fini agricoli, ad eccezione della particella 5156 di maggiore estensione. Ne consegue che essi costituiscono una pertinenza naturale del fabbricato e possono essere convenientemente raggruppati nel medesimo lotto, in quanto una alienazione in lotto separato non apporterebbe alcun vantaggio alla procedura in termini economici, stante il modesto valore commerciale.

CONFINI

La porzione di fabbricato distinta in catasto come particella 5157 subb. 1 e 2 e l'area di corte sub. 3 confinano nell'insieme con Via Pescarole a Nord, con particella 5156 a Ovest, con particelle 5152 e 5153 a Sud, con particella 181 ad Est, salvo se altri.

Il terreno distinto al foglio 30 particella 73 confina con Via Pescarole a Nord, con particella 181 a Ovest, con canale denominato "fosso iemale" a Est ed a Sud.

Il terreno distinto al foglio 30 particella 181 confina con Via Pescarole a Nord, con particella 5157 a Ovest, con canale denominato "fosso iemale" a Sud, con particella 73 a Est.

Il terreno distinto al foglio 30 particella 182 confina con particella 5152 a Nord e ad Ovest, con canale denominato "fosso iemale" a Est ed a Sud.

Il terreno distinto al foglio 30 particella 338 confina con Via Pescarole a Nord, con particella 337 a Ovest, con particella 335 a Sud, con particella 5156 a Est.

Il terreno distinto al foglio 30 particella 5156 confina con Via Pescarole a Nord, con particella 338 a Ovest, con particella 334 a Sud, con particelle 5152 e 5157 a Est.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base

delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto in argomento è costituito dai seguenti cespiti:

- porzione di fabbricato di vecchia costruzione ubicata nel Comune di Gioia Sannitica (CE), alla Via Pescarole n. 1, suddivisa in due unità immobiliari autonome, di cui una per civile abitazione (in catasto foglio 30, particella 5157 sub 1) e l'altra adibita a laboratorio artigianale (in catasto foglio 30 particella 5157 sub. 2), con annessa area di corte comune (in catasto foglio 30 particella 5157 sub. 3);
- terreni ubicati in Gioia Sannitica (CE) alla località Pescarole, suddivisi in cinque particelle catastali, in parte confinanti tra loro e con la corte del fabbricato predetto.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è disposta su tre livelli fuori terra, piano terra, primo e sottotetto, suddivisa in due unità immobiliari indipendenti tra loro e autonomamente censite in catasto, di cui una adibita a civile abitazione (sub. 1) e l'altra adibita in passato ad attività artigianali (sub. 2).

L'ingresso al fabbricato avviene da una corte scoperta, censita in catasto come bene comune non censibile a servizio delle unità immobiliari sub. 1 e 2, a sua volta accessibile direttamente dalla strada pubblica.



Vista della facciata principale del fabbricato



Vista della facciata posteriore del fabbricato

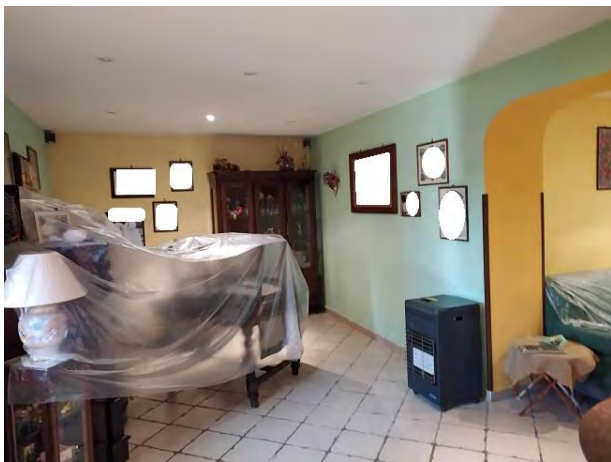
L'unità immobiliare sub. 1, adibita a civile abitazione, ha superficie interna abitabile complessiva, distribuita tra piano terra e primo piano, pari a mq. 242,42, con altezza interna variabile da m. 2,50 a m. 2,80 al piano terra e di m. 2,80 al primo piano. Inoltre, vi è un piano sottotetto non abitabile suddiviso in tre vani aventi altezza massima di m. 2,70 e minima di m. 0,50 per effetto dell'inclinazione delle falde del tetto.

Il tutto come riportato in dettaglio nelle planimetrie dell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nella figure n. 1, 2 e 3.

L'unità immobiliare è attualmente suddivisa come di seguito descritto:

- Piano terra: ingresso con vano scala di mq. 10,86, soggiorno doppio di mq. 36,41, cucina di mq. 11,27, ripostiglio/dispensa di mq. 3,71, seconda cucina di mq. 31,68, vano pluriuso di mq. 11,94, disimpegno di mq. 7,66, ripostiglio di mq. 3,00;
- Primo piano: disimpegno scale di mq. 26,48, bagno di mq. 7,35, cinque camere da letto di mq. 15,71, mq. 16,61, mq. 12,03, mq. 28,42, mq. 14,94, di cui una dotata di ripostiglio interno da adibire a cabina armadio di mq. 4,35, balcone di mq. 11,81;

- Piano sottotetto non abitabile: disimpegno scale di mq. 8,03, tre vani sottotetto di mq. 55,52, mq. 22,12 e mq. 20,21.



Soggiorno piano terra sub. 1



Cucina piano terra sub. 1



Seconda cucina piano terra sub. 1



Locale di sgombero retrostante il fabbricato sub. 1

In posizione retrostante al fabbricato si trovano i seguenti accessori: un porticato con struttura portante in legno di mq. 26,57, un locale di sgombero di mq. 29,05, un ripostiglio accessibile dal predetto porticato di mq. 2,80, una tettoia in lamiera di mq. 34,92.

L'unità immobiliare sub. 2, in passato adibita a laboratorio per attività artigianali, è interamente posta al piano terra ed ha superficie interna utile complessiva pari a mq. 135,55, con altezza interna di m. 3,60 nei vani principali.

L'immobile è internamente così suddiviso: vano principale adibito a laboratorio di mq. 70,86, secondo vano adibito a laboratorio e deposito materiali di mq. 22,30, locale per la vendita al dettaglio di mq. 11,20, locale con forno di mq. 22,49, disimpegno di mq. 6,08, w.c. di mq. 2,62.

Il vano di maggiori dimensioni ha doppio ingresso dai lati Nord ed Ovest, quest'ultimo coperto da tettoia con struttura portante in tubolari metallici di mq. 32,29, il locale per la vendita ha autonomo ingresso dalla corte esterna sub. 3 ed è internamente collegata ai vani destinati a laboratorio. I vani contenenti il forno ed il servizio igienico per il personale sono posti sul lato Sud del fabbricato ed appaiono realizzati in accostamento in tempi più recenti rispetto alla edificazione del fabbricato.

Il tutto come riportato in dettaglio nelle planimetrie dell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nella figura n. 4.



Camera da letto primo piano sub. 1



Camera da letto primo piano sub. 1



Camera da letto primo piano sub. 1



Vano piano sottotetto sub. 1

La corte pertinenziale del fabbricato, censita in catasto come sub. 3, è comune alle unità immobiliari descritte e si estende sui lati Nord, Est ed Ovest. Detta corte, in parte pavimentata con conglomerato bituminoso ed in parte sistemata a verde, si presenta liberamente accessibile su parte del lato Nord, a confine con Via Pescarole, dove forma un piazzale interamente pavimentato su cui si trovano gli ingressi delle unità immobiliari subb. 1 e 2. La restante porzione posta sul lato Nord è sottoposta

rispetto al piano stradale, inclinato nel tratto antistante il fabbricato, per cui a confine vi è un muro di sostegno che delimita l'area di corte in questione. Su restanti lati la corte non ha delimitazioni visibili con i terreni confinanti, ad eccezione della presenza di filari di alberi.



Ingressi del sub. 2 dalla corte comune



Vano laboratorio di maggiori dimensioni sub. 2



Vano laboratorio e deposito sub. 2



Locale per la vendita al dettaglio sub. 2

Si precisa che la porzione di fabbricato descritta è parte di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni, suddiviso catastalmente in due porzioni: la particella 5157 testé descritta, oggetto di pignoramento, e la particella 5153 non pignorata e di proprietà aliena. La suddivisione del fabbricato appare realizzata solo in maniera virtuale in pianta secondo una linea spezzata tracciata lungo il confine delle due particelle, sebbene tale divisione non corrisponda all'effettivo stato dei luoghi. Infatti, come anche rappresentato nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie catastali, la suddivisione non è avvenuta secondo la disposizione delle pareti interne dei subb. 1 e 2, cosicché risultano alcune porte interne di collegamento tra le due porzioni, mentre alcuni vani restano suddivisi "virtualmente" in due parti senza che vi sia l'effettiva interposizione di pareti divisorie.

Tale suddivisione è chiaramente rappresentata nelle planimetrie dell'allegato N. 3. Tenuto conto anche di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, la superficie degli immobili pignorati è stata determinata tenendo presente la suddivisione descritta, come rappresentata nelle planimetrie catastali, non essendo possibile procedere a nuove e più precise misurazioni. Ovviamente tale circostanza determina un deprezzamento dell'immobile, in quanto a seguito della vendita sarà necessario procedere ad una separazione fisica mediante interposizione di pareti e tramezzi tra le due parti di fabbricato, laddove non presenti, e mediante chiusura delle porte che consentono il collegamento interno.

L'esposizione degli immobili è da ritenersi nel complesso buona, in quanto vi sono affacci su tutti i lati, con prevalenza ad Est ed Ovest, prospicienti la corte scoperta. Tutti i vani dell'unità immobiliare sono dotati di finestre e porte-finestra di adeguate dimensioni, ad eccezione dei vani disimpegno e ripostiglio, per cui essa risulta nel complesso sufficientemente illuminata ed aerata, grazie anche alla presenza dell'area di corte circostante.

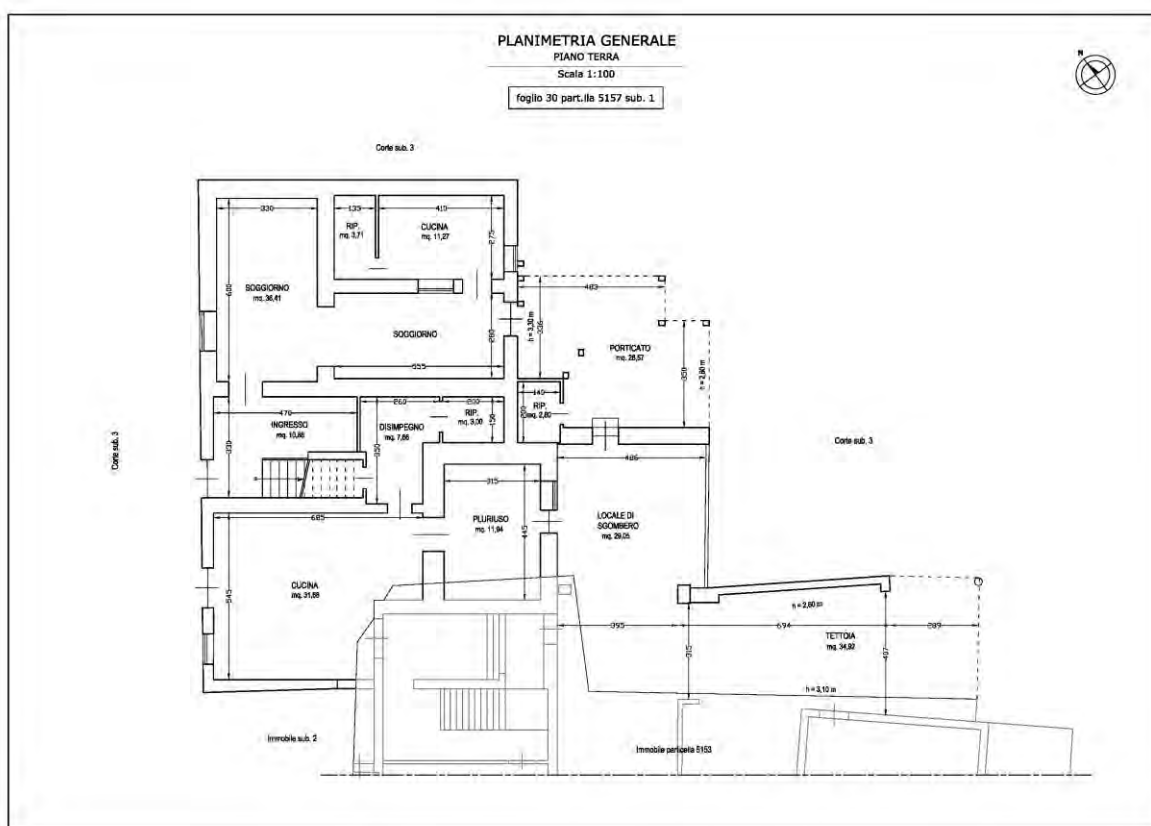


Figura 1 – Planimetria piano terra sub. 1

FINITURE

La porzione di fabbricato pignorata risale presumibilmente agli anni 1950-60 ed è stata oggetto di lavori di manutenzione eseguiti nell'anno 2003 relativamente ad una sola porzione del sub. 1. In occasione dei lavori sono stati sostituite gran parte delle finiture ed eseguito il rifacimento dell'impianto idrico, termico ed elettrico.

Pertanto, allo stato attuale le finiture dell'immobile sub. 1 si presentano di diverse tipologie a seconda dell'epoca di posa in opera, come descritto di seguito.

Finiture porzione sub. 1 oggetto di manutenzione:

- gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro camera, protetti da persiane a battente;
- gli infissi interni sono in legno con finitura in essenza noce;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in cotto smaltato bianco;
- la cucina ha i mobili e gli elettrodomestici incassati in una struttura in muratura in parte rivestita con piastrelle in ceramica;
- il bagno posto al primo piano ha il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica monocottura con finitura opaca; è dotato di lavabo doppio ad incasso, vaso, bidet, piatto doccia e attacchi per la macchina lavatrice;
- la scala interna che conduce ai piani primo e secondo è in muratura con gradini rivestiti in marmo, dotata di ringhiera in ferro;

Finiture porzione sub. 1 non oggetto di manutenzione:

- gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, dotati di vetro da mm. 4, protetti da persiane a battente;
- gli infissi interni sono in parte in legno con finitura essenza noce, in parte con telaio in alluminio;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica di varie tipologie e colori di vecchia fattura;
- la cucina presenta la zona retrostante il mobilio rivestita con piastrelle in ceramica di colore bianco fino all'altezza di m. 1,50 circa;
- i vani posti al sottotetto hanno pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto non rifinito, infissi esterni in alluminio anodizzato dotati di vetro da mm. 4, porte interne in legno.

Finiture sub. 2:

- gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, dotati di vetro da mm. 4;
- gli infissi interni del disimpegno e del w.c. sono in legno laccato;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate nel vano utilizzato per la vendita, mentre nei vani adibiti a laboratorio artigianale e nei vani accessori sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa m. 2,00 e superiormente sono intonacate e tinteggiate;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica di colore grigio sabbia;
- il w.c. è dotato di lavabo, lavatoio, vaso e doccia.

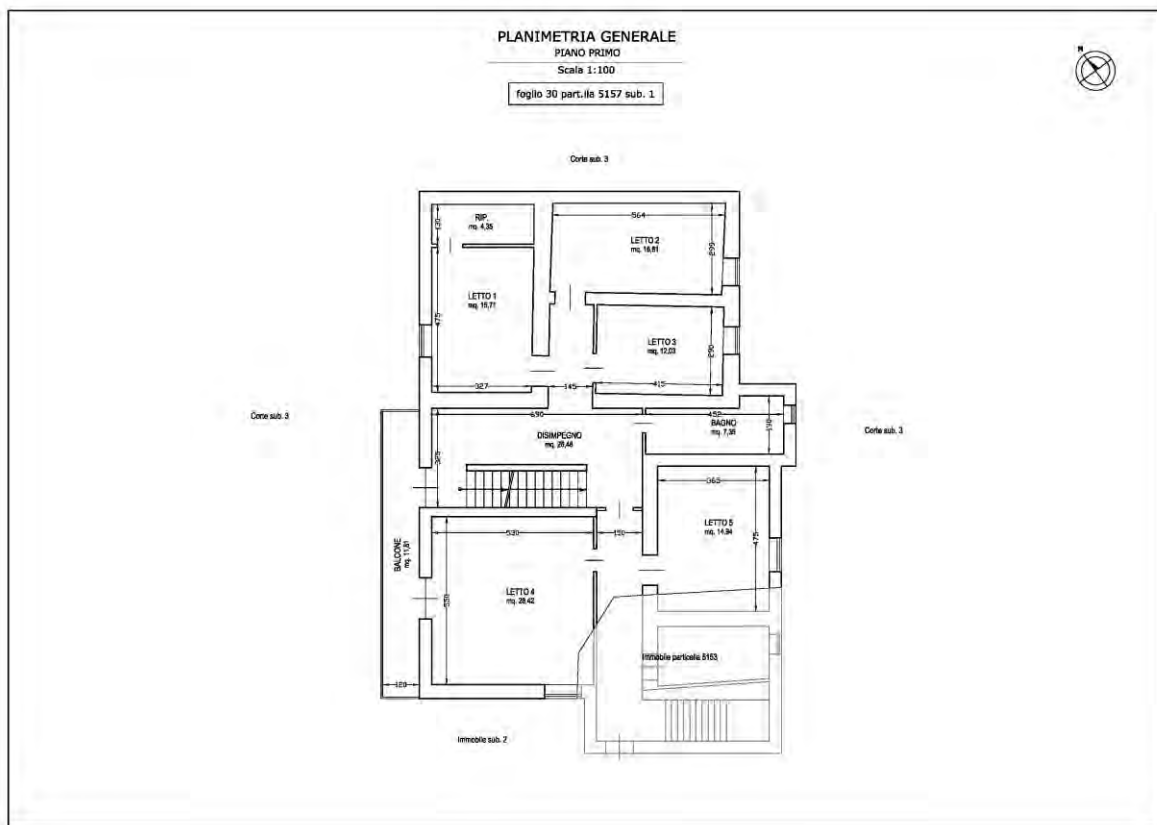


Figura 2 – Planimetria piano primo sub. 1

IMPIANTI

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è dotata di impianti elettrico, idrico e termico, con utenze separate per i subb. 1 e 2.

Si precisa che in occasione dell'accesso entrambe le unità immobiliari risultavano prive di occupazione, sebbene dotate di arredi interni. Pertanto, lo scrivente ha potuto verificare la

funzionalità del solo impianto elettrico del sub. 1, che appariva efficiente, mentre gli altri impianti erano scollegati.

Impianti sub. 1

L'impianto elettrico è provvisto di interruttori magnetotermico e differenziale e appare essere stato oggetto di rifacimento parziale a seguito di una ristrutturazione avvenuta nel 2003; occorre verificare l'effettiva presenza della messa a terra per valutarne la rispondenza alle normative vigenti.

L'impianto idrico ha adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica.

L'impianto termico è stato posto in opera limitatamente alla porzione oggetto di manutenzione, con realizzazione delle relative tubazioni e posizionamento di radiatori a parete, sebbene si sia riscontrata la mancanza di alcuni di essi e l'assenza della caldaia di alimentazione.

L'immobile non è dotato di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica.

Impianti sub. 2

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte realizzato con cavi passanti in canaline in PVC a vista. L'impianto è di tipo industriale, provvisto di quadro elettrico con interruttori magnetotermico e differenziale e di prese a 380 V idonee per le apparecchiature un tempo utilizzate. Tuttavia, l'impianto era scollegato all'epoca dell'accesso ed appariva comunque obsoleto, per cui si ritiene che debba essere oggetto di adeguamento alle normative vigenti.

L'impianto idrico ha adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica.

L'impianto termico non è presente.

L'immobile non è dotato di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte presentano un grado di usura compatibile con l'epoca di messa in opera sia per la porzione di più vecchia costruzione sia per la porzione che è stata oggetto di lavori di manutenzione a seguito dei quali vi è stata la sostituzione di pavimenti ed infissi, il completo rifacimento dell'impianto elettrico ed idrico e la realizzazione dell'impianto termico.

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che tutte le finiture, interne ed esterne, si presentano in buono stato di conservazione nella porzione oggetto di manutenzione, discreto altrove.

Inoltre, si è rilevato un marcato stato di usura degli intonaci esterni e degli accessori (porticato, tettoia e locale di sgombero al piano terra).

Limitatamente all'immobile sub. 2 si è riscontrato l'ammaloramento dell'intonaco in corrispondenza dei soffitti e delle porzioni di pareti non rivestite con piastrelle in particolar modo nei locali già utilizzati come laboratori.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale dell'immobile può definirsi discreta.

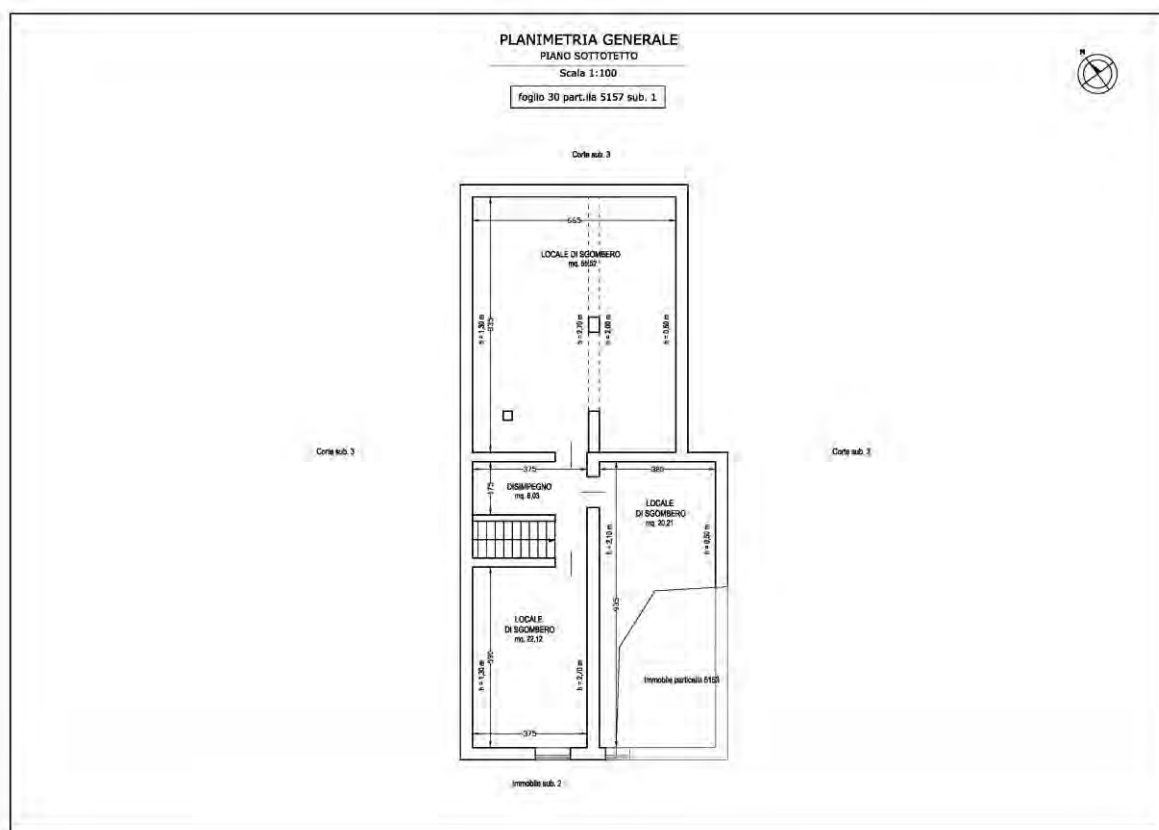


Figura 3 – Planimetria piano sottotetto sub. 1

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Balconi fino a mq. 25 : 0,25 (eccedenza 0,10)
- Locali accessori non collegati ai vani principali : 0,20
- Tettoie e porticati : 0,35
- Sottotetti non abitabili : 0,35
- Cortile fino a mq. 25 : 0,10 (eccedenza 0,02)

Si precisa che la superficie del cortile è stata inserita nella superficie commerciale del sub. 1, pur essendo comune alle unità sub. 1 e 2, in quanto entrambe oggetto di pignoramento.

Le planimetrie delle unità immobiliari subb. 1 e 2 sono riportate nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle figure n. 1, 2, 3 e 4.

<i>Descrizione abitazione sub. 1</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile piano terra e primo	100%	mq	242,42
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	41,82
Superficie pareti perimetrali e portanti interne fino a 50 cm di spessore	100%	mq	41,37
Superficie sottotetto non abitabile (H < 2,70)	35%	mq	37,06
Superficie balconi	25%-10%	mq	2,95
Superficie tettoie e porticato	35%	mq	36,89
Superficie locali accessori non collegati all'abitazione	20%	mq	6,37
Superficie corte	10%-2%	mq	21,40
TOTALE		mq	430,28

<i>Descrizione laboratorio sub. 2</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile	100%	mq	135,55
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	10,69
Superficie pareti perimetrali e portanti interne fino a 50 cm di spessore	100%	mq	8,88
Superficie tettoie e porticato	35%	mq	19,37
TOTALE		mq	174,49

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, così come quelli ubicati nella medesima zona, è stato edificato presumibilmente nella struttura originaria negli anni 1950-60, con struttura portante costituita da muratura di tufo e solai latero-cementizi gettati in opera.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada, per mezzo dell'area di corte scoperta su cui sono prospicienti le unità immobiliari precedentemente descritte. Sulla base di quanto indicato dalle planimetrie catastali e dal relativo elaborato planimetrico, la porzione di fabbricato in argomento è suddivisa in due unità immobiliari contraddistinte con i subb. 1 e 2, mentre l'area di corte antistante e retrostante contraddistinta con il sub. 3 è stata censita come bene comune non censibile (cfr. anche elaborato planimetrico e planimetrie catastali dell'allegato N. 5).

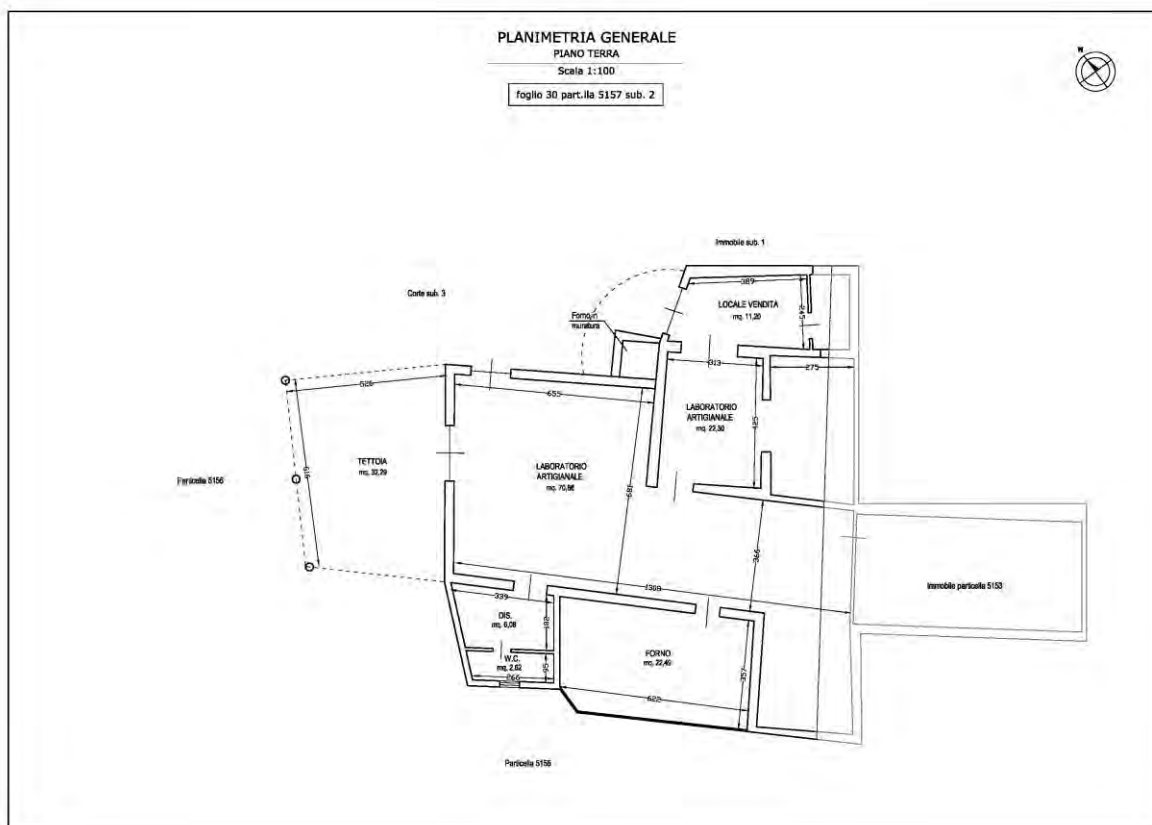


Figura 1 – Planimetria piano terra sub. 2

DESCRIZIONE TERRENI

I terreni oggetto di pignoramento sono tutti ubicati in prossimità del fabbricato precedentemente descritto, in parte confinanti con l'area di corte pertinenziale sub. 3, ed hanno estensione complessiva pari ad are 81.58, ovvero a mq. 8.158, determinata sulla base dei dati catastali, non

essendo possibile eseguire misurazioni più accurate senza l'ausilio di un tecnico topografo munito di apposita attrezzatura per il rilevamento.

I terreni sono suddivisi in cinque particelle catastali:

- le particelle 338 e 5156, confinanti tra loro, sono poste ad Ovest della particella 5157 che costituisce l'area di sedime del fabbricato, direttamente accessibili da essa;
- le particelle 181 e 73, confinanti tra loro, sono poste ad Est della particella 5157, direttamente accessibili da essa;
- la particella 182 è posta a Sud della particella 5157.



Particelle 181 e 73



Particella 182



Particella 5156



Particelle 5156 e 338

Tutti i terreni sono di forma irregolare in pianta e sono attualmente sistemati a prato, apparentemente non utilizzati per fini agricoli. Fa eccezione la particella 5156 di maggiore estensione che si presenta di giacitura pianeggiante e di forma trapezia in pianta, presumibilmente utilizzata per la coltivazione, sebbene non si sia riscontrata alcuna coltura su di essa in occasione

del sopralluogo effettuato nel mese di febbraio. I terreni non presentano recinzioni, ma sono in parte delimitati dai fondi confinanti per mezzo di siepi arbustive e alberi ad alto fusto. Non si è rilevata la presenza di manufatti insistenti su di essi.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENI

La superficie commerciale dei terreni in argomento è stata determinata con l'ausilio delle visure e della mappa catastale e viene posta pari convenzionalmente alla consistenza catastale delle cinque particelle catastali di cui è composto, pari complessivamente a mq. 8.158.

Si osserva che una misurazione più precisa della consistenza dell'appezzamento di terreno può essere eseguita esclusivamente mediante rilievo topografico che, per i fini che qui si perseguono, si ritiene non necessario, in quanto costituirebbe un aggravio di costi a carico della procedura.

I beni pignorati sono ubicati in zona periferica a destinazione agricola del Comune di Gioia Sannitica, a circa 1 km di distanza dal centro storico: l'area è priva di servizi e caratterizzata dalla presenza di case sparse e fabbricati rurali. I servizi essenziali, quali piccole attività commerciali, scuola elementare, farmacia, ufficio postale, ecc. sono ubicati nel centro storico del comune.

Il Comune di Gioia Sannitica conta circa 3.000 abitanti ed è collegato ai principali centri urbani della regione Campania mediante la S.P. 290, che conduce in direzione Ovest alla città di Piedimonte Matese e alla S.P. 69 che conduce allo svincolo di Gioia Sannitica posto sulla S.S. 372 "Telesina". Il capoluogo di provincia Caserta dista circa km. 42 in direzione Sud.

Nell'*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico degli immobili e nell'*allegato N. 3* sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

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 accorpate 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono distinti in catasto come di seguito elencato:

- **N.C.E.U. foglio 30 particella 5157 sub. 1**, Via Pescarole snc, Piano: T-1-2, Cat. A/2, classe 1, vani 13,5, Sup. catastale totale: mq. 431, R.C. Euro 627,50;
- **N.C.E.U. foglio 30 particella 5157 sub. 2**, Via Pescarole snc, Piano: T, Cat. C/2, classe 1, mq. 50, R.C. Euro 46,48;
- **N.C.E.U. foglio 30 particella 5157 sub. 3**, Via Pescarole snc, Piano: T, bene comune non censibile;
- **N.C.T. foglio 30 particella 73**, seminativo, classe 2, superficie are 11.66, R.D. Euro 4,82, R.A. Euro 2,71;
- **N.C.T. foglio 30 particella 181**, pascolo cespuglioso, classe U, superficie are 01.84, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,07;

- **N.C.T. foglio 30 particella 182**, pascolo cespuglioso, classe U, superficie are 08.88, R.D. Euro 0,73, R.A. Euro 0,32;
- **N.C.T. foglio 30 particella 338**, seminativo arborato, classe 2, superficie are 00.58, R.D. Euro 0,27, R.A. Euro 0,18;
- **N.C.T. foglio 30 particella 5156**, seminativo arborato, classe 2, superficie are 58.62, R.D. Euro 27.25, R.A. Euro 18.16.

Le visure storiche e le planimetrie degli immobili riportati in catasto fabbricati sono contenute nell'allegato N. 5.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale di ciascuno degli immobili secondo l'ordine dell'elenco, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

NCEU Foglio 30 particella 5157 sub. 1

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 03/05/2012 ,pratica n. CE0185093, in atti dal 03/05/2012 (n. 12890.1/2012);
- variazione del 06/05/2011, pratica n. CE0293079, in atti dal 06/05/2011, con inserimento annotazione: *“porzione di u.i.u. unita di fatto a quella del fg, 30 plla 5158 (presumibile errore nell'indicazione di p.lla 5153), rendita attribuita ai soli fini fiscali“* (n. 20169.1/2011);
- costituzione del 03/05/2011, pratica n. CE084957, in atti dal 03/05/2011 (n. 4746.1/2011).

In ditta ***** Omissis *****, proprietà per 1000/1000, dalla costituzione del 03/05/2011 al 13/01/2023 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente).

NCEU Foglio 30 particella 5157 sub. 2

L'immobile ha dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 03/05/2012, pratica n. CE0185093, in atti dal 03/05/2012 (n. 12890.1/2012);
- variazione del 06/05/2011, pratica n. CE0293078, in atti dal 06/05/2011, con inserimento annotazione: *“trattasi di laboratorio per arti e mestieri dichiarato come magazzino per*

assenza della categoria C/3 nel tariffario del Comune - porzione di u.i.u. unita di fatto a quella del fg. 30 plla 5153, rendita attribuita ai soli fini fiscali“ (n. 20168.1/2011);

- costituzione del 03/05/2011, pratica n. CE084957, in atti dal 03/05/2011 (n. 4746.1/2011).

In ditta **** Omissis ****, proprietà per 1000/1000, dalla costituzione del 03/05/2011 al 13/01/2023 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente).

NCEU Foglio 30 particella 5157 sub. 3

L'immobile ha dati derivanti da:

- costituzione del 03/05/2011 pratica n. CE084957, in atti dal 03/05/2011 (n. 4746.1/2011).

Non addittato trattandosi di bene comune non censibile.

Si riporta di seguito l'ulteriore ricostruzione della storia catastale dell'area di sedime su cui insiste l'immobile fino a giungere alla data del primo atto di provenienza ante-ventennale (cfr. risposta al quesito n. 5).

NCT Foglio 30 particella 5157

L'immobile è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 5157, ente urbano di are 14.30, con dati derivanti da:

- Tipo mappale del 04/04/2011, pratica n. CE0235078, in atti dal 04/04/2011 (n. 235078.2/2011), con l'annotazione: *“comprende il foglio 30 n. 70, 71,72,74”*;
- Tipo mappale del 04/04/2011, pratica n. CE0235078, in atti dal 04/04/2011 (n. 235078.1/2011).

Dal 14/09/1990 al 04/04/2011, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 30, particella 336, seminativo arborato, classe 2, di are 62.01, con dati derivanti da:

- Frazionamento del 14/09/1990, in atti dal 28/10/1994 (n. 930.2/1990).

Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 14/09/1990, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 30, particella 69, seminativo arborato classe 2, di are 65.18.

Attualmente senza intestazione trattandosi di ente urbano.

In ditta **** Omissis ****, proprietà per 1/1, dal 17/04/2009 al passaggio in catasto fabbricati del 04/04/2011;

in ditta **** Omissis ****, proprietà per 1000/1000, dal 27/03/1992 al 17/04/2009;

in ditta **** Omissis ****, dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 27/03/1992.

Quanto alle soppresse particelle 70, 71, 72 e 74, unite alla particella 5157, si riporta di seguito la relativa storia catastale.

NCT Foglio 30 particella 70

L'immobile è stato soppresso con tipo mappale del 04/04/2011, pratica n. CE0235078 in atti dal 04/04/2011 (n. 235078.2/2011).

Precedentemente, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 30, particella 70, corte, di are 02.05, con dati derivanti da:

- Variazione d'ufficio del 15/03/2011, pratica n. CE0227696, in atti dal 30/03/2011 (n. 190197.1/2011), con annotazione: "*corte comune ai n. 71 e 72*".

Dal 01/09/2008 al 15/03/2011, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 30, particella 70, ente urbano, di are 02.05, con dati derivanti da:

- Variazione del 01/09/2008, pratica n. CE0388093 in atti dal 01/09/2008 (n. 8724.1/2008);
- Impianto meccanografico del 26/03/1985.

Non addittato trattandosi di ente urbano.

NCT Foglio 30 particella 71

L'immobile è stato soppresso con tipo mappale del 04/04/2011, pratica n. CE0235078 in atti dal 04/04/2011 (n. 235078.2/2011).

Precedentemente, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 30, particella 71, fabbricato rurale, di are 00.86, con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 26/03/1985.

In ditta **** Omissis ****, proprietà per 1/1, dal 17/04/2009 alla soppressione del 04/04/2011;

in ditta **** Omissis ****, proprietà per 1000/1000, dal 27/03/1992 al 17/04/2009;

in ditta **** Omissis ****, dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 27/03/1992.

NCT Foglio 30 particella 72

L'immobile è stato soppresso con tipo mappale del 04/04/2011, pratica n. CE0235078 in atti dal 04/04/2011 (n. 235078.2/2011).

Precedentemente, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 30, particella 72, fabbricato rurale, di are 00.30, con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 26/03/1985.

In ditta **** Omissis ****, proprietà per 1/1, dal 17/04/2009 alla soppressione del 04/04/2011;

in ditta **** Omissis ****, proprietà per 1000/1000, dal 27/03/1992 al 17/04/2009;

in ditta **** Omissis ****, dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 27/03/1992.

NCT Foglio 30 particella 74

L'immobile è stato soppresso con tipo mappale del 04/04/2011, pratica n. CE0235078 in atti dal 04/04/2011 (n. 235078.2/2011).

Precedentemente, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 30, particella 74, seminativo arborato classe 2, di are 07.70, con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 26/03/1985.

In ditta **** Omissis ****, proprietà per 1/1, dal 17/04/2009 alla soppressione del 04/04/2011;

in ditta **** Omissis ****, proprietà per 1000/1000, dal 27/03/1992 al 17/04/2009;

in ditta **** Omissis ****, dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 27/03/1992.

NCT Foglio 30 particella 73

L'immobile è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 73, seminativo classe 2, di are 11.66, con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 26/03/1985.

In ditta **** Omissis ****, proprietà per 1/1, dal 17/04/2009 al 13/01/2023 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente).

in ditta **** Omissis ****, proprietà per 1000/1000, dal 27/03/1992 al 17/04/2009;

in ditta **** Omissis ****, dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 27/03/1992.

NCT Foglio 30 particella 181

L'immobile è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 181, pascolo cespugliato classe U, di are 01.84, con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 26/03/1985.

In ditta **** Omissis ****, proprietà per 1/1, dal 17/04/2009 al 13/01/2023 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente).

in ditta **** Omissis ****, proprietà per 1000/1000, dal 27/03/1992 al 17/04/2009;

in ditta **** Omissis ****, dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 27/03/1992.

NCT Foglio 30 particella 182

L'immobile è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 182, pascolo cespugliato classe U, di are 08.88, con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 26/03/1985.

In ditta **** Omissis ****, proprietà per 1/1, dal 17/04/2009 al 13/01/2023 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente).

in ditta **** Omissis ****, proprietà per 1000/1000, dal 27/03/1992 al 17/04/2009;

in ditta **** Omissis ****, dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 27/03/1992.

NCT Foglio 30 particella 338

L'immobile è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 338, seminativo arborato classe 2, di are 00.58, con dati derivanti da:

- Frazionamento del 14/09/1990, in atti dal 28/10/1994 (n. 930.2/1990).

Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 14/09/1990, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 30, particella 69, seminativo arborato classe 2, di are 65.18.

In ditta **** Omissis ****, proprietà per 1/1, dal 17/04/2009 al 13/01/2023 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente).

in ditta **** Omissis ****, proprietà per 1000/1000, dal 27/03/1992 al 17/04/2009;

in ditta **** Omissis ****, dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 27/03/1992.

NCT Foglio 30 particella 5156

L'immobile è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 5156, seminativo arborato classe 2, di are 58.62, con dati derivanti da:

- Tipo mappale del 04/04/2011, pratica n. CE0235078, in atti dal 04/04/2011 (n. 235078.1/2011).

Dal 14/09/1990 al 04/04/2011, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 30, particella 336, seminativo arborato, classe 2, di are 62.01, con dati derivanti da:

- Frazionamento del 14/09/1990, in atti dal 28/10/1994 (n. 930.2/1990).

Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 14/09/1990, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 30, particella 69, seminativo arborato classe 2, di are 65.18.

In ditta ***** Omissis *****, proprietà per 1/1, dal 17/04/2009 al passaggio in catasto fabbricati del 04/04/2011;

in ditta ***** Omissis *****, proprietà per 1000/1000, dal 27/03/1992 al 17/04/2009;

in ditta ***** Omissis *****, dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 27/03/1992.

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali dell'unità immobiliare pignorata derivano in parte da costituzione del 03/05/2011 (per gli immobili censiti in Catasto fabbricati), in parte da tipo mappale del 04/04/2011 ed in parte da impianto meccanografico del 26/03/1985 (per gli immobili censiti in Catasto Terreni);
- Non si riscontrano variazioni di identificativi avvenute in data successiva al pignoramento;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 17/02/2022 e la trascrizione effettuata con nota del 09/03/2022 ai NN. 8717/6825 (che hanno originato la procedura R.G.E. 45/22) riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;

- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 01/06/2022 e la trascrizione effettuata con nota del 09/06/2022 ai NN. 22224/17609 (che hanno originato la procedura R.G.E. 131/22) riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;
- Vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza in quanto vi è stata parziale variazione di identificativi in data successiva;
- Vi è difformità tra gli intestatari catastali e quelli attuali, in quanto non risulta eseguita alcuna voltura a seguito della emissione della sentenza n. 233/2015 del 16/01/2015 con la quale veniva dichiarata la simulazione assoluta dell'atto con il quale **** Omissis **** vendeva a **** Omissis **** gli immobili oggetto di pignoramento. Conseguentemente, tutti i beni oggetto di pignoramento sono riportati ancora in ditta **** Omissis ****.

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi evidenzia le seguenti difformità, rappresentate graficamente nelle figure n. 5 e 6 in scala ridotta, nonché nell'allegato N. 4:

- Immobile sub. 1: rappresentazione della parete perimetrale Sud-Est del locale di sgombero al piano terra, attualmente sostituita da una veranda;
- Immobile sub. 1: assenza di rappresentazione del tramezzo di separazione tra il disimpegno scale e l'adiacente corridoio del primo piano.

Le difformità catastali sopra descritte possono essere sanate con presentazione di nuove e aggiornate planimetrie, con un costo stimato in Euro 500,00, comprensivo di spese tecniche.

Si precisa che la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate è possibile solo laddove le difformità siano assentibili urbanisticamente, come meglio precisato in risposta al quesito n. 5.

Nell'*allegato N. 4* si riporta la rappresentazione grafica delle difformità catastali riscontrate, nell'*allegato N. 5* si riportano le visure catastali attuali e storiche dei beni pignorati, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili censiti in Catasto Fabbricati, la visura storica dell'area di sedime su cui insiste il fabbricato, nonché l'estratto di mappa catastale.

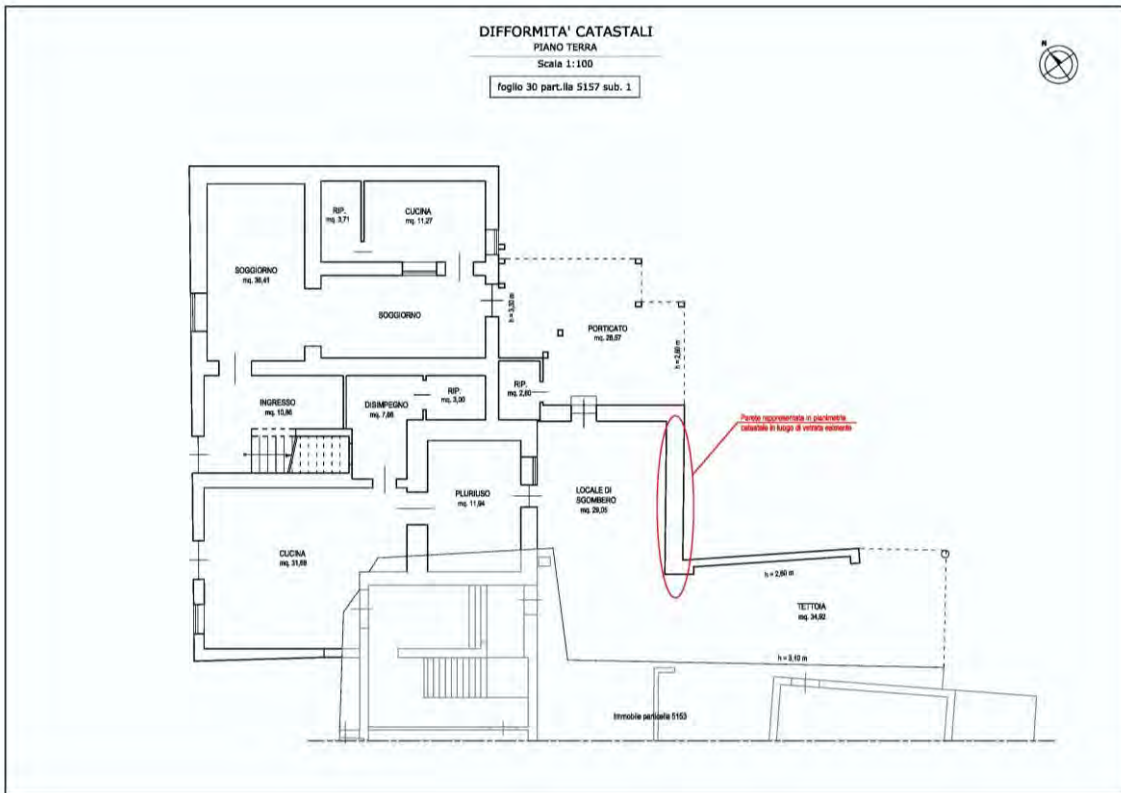


Figura 5 – Rappresentazione difformità catastali del piano terra sub. 1

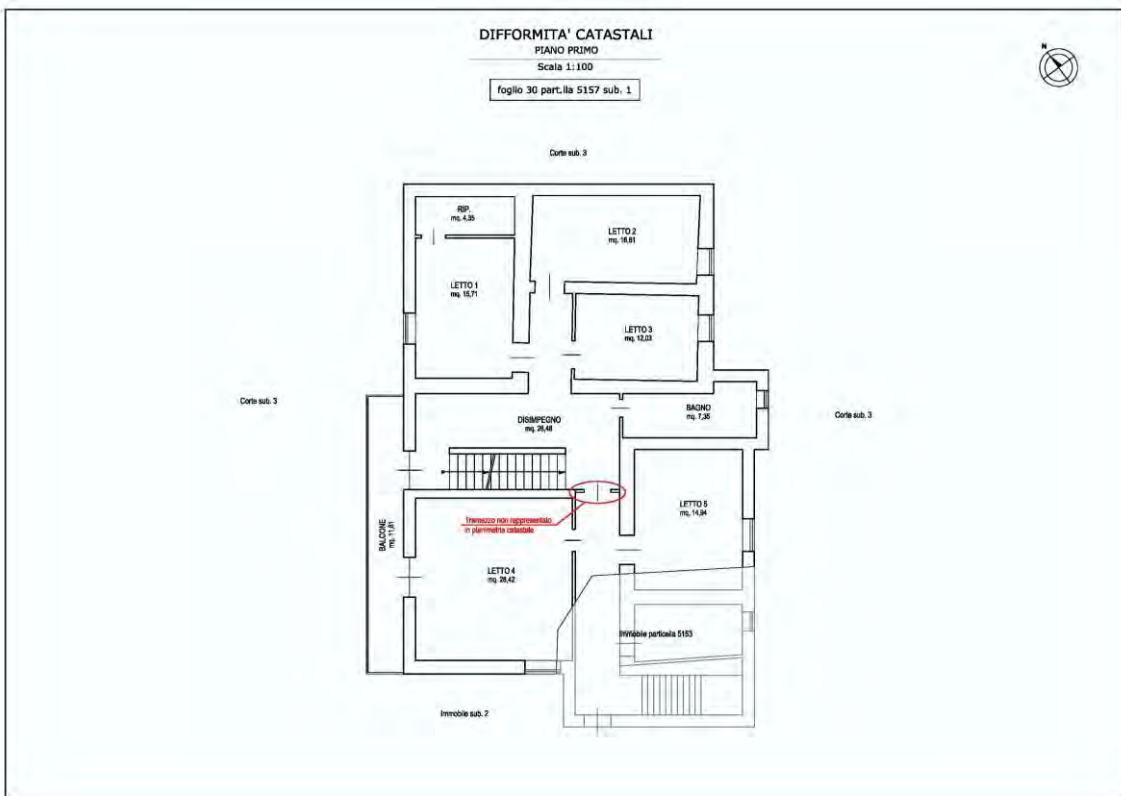


Figura 6 – Rappresentazione difformità catastali del piano primo sub. 1

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 UNICO: Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione e attività artigianale comprensiva di area di corte scoperta e di circostante appezzamento di terreno agricolo, ubicata in Gioia Sannitica (CE), alla Via Pescarole n. 1. La porzione di fabbricato è suddivisa in due unità immobiliari autonomamente censite in catasto, con area pertinenziale esterna: la prima unità adibita a civile abitazione è edificata su tre livelli, piano terra, primo e sottotetto, poste sulla medesima verticale e collegate per mezzo di rampa di scale interna, ed è composta da ingresso, soggiorno doppio, due cucine, vano pluriuso, disimpegno, tre ripostigli, locale di sgombero, tettoia e porticato al piano terra, da disimpegno, corridoio, cinque camere da letto, ripostiglio e bagno al primo piano, da disimpegno e tre vani non abitabili al piano sottotetto; la seconda unità adibita a laboratorio artigianale è composta da due vani laboratorio, un vano per la vendita al dettaglio, locale forno, disimpegno e w.c.; il tutto riportato nel **C.F.** del **Comune di Gioia Sannitica** al **foglio 30, particella 5157 sub. 1 (unità per civile abitazione), sub. 2 (unità per attività artigianale) sub. 3 (area pertinenziale)**; confina nell'insieme con Via Pescarole a Nord, con particella 5156 a Ovest, con particelle 5152 e 5153 a Sud, con particella 181 ad Est, salvo se altri; il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ed alla consistenza catastale; il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente è stato in parte oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria per la quale è stata presentata la D.I.A. prot. n.

5896 del 07/08/2003, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a incrementi di superficie e volume e alla parziale diversa distribuzione di spazi interni.

L'appezzamento di terreno agricolo è ubicato in Gioia Sannitica (CE) alla località Pescarole, suddiviso in cinque particelle catastali in parte confinanti con il predetto fabbricato ed avente estensione complessiva di are 81.58, come di seguito elencato. Il terreno identificato come particella 73 confina con Via Pescarole a Nord, con particella 181 a Ovest, con canale denominato "fosso iemale" a Sud e ad Est; è riportato in **C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 73**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona "E1" (agricola) ai sensi del vigente P.R.G..

Il terreno identificato come particella 181 confina con Via Pescarole a Nord, con particella 5157 a Ovest, con canale denominato "fosso iemale" a Sud, con particella 73 a Est; è riportato in **C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 181**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona "E1" (agricola) ai sensi del vigente P.R.G..

Il terreno identificato come particella 182 confina con particella 5152 a Nord e ad Ovest, con canale denominato "fosso iemale" a Sud e ad Est; è riportato in **C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 182**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona "E1" (agricola) ai sensi del vigente P.R.G..

Il terreno identificato come particella 338 confina con Via Pescarole a Nord, con particella 337 a Ovest, con particella 335 a Sud, con particella 5156 a Est; è riportato in **C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 338**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona "E1" (agricola) ai sensi del vigente P.R.G..

Il terreno identificato come particella 5156 confina con Via Pescarole a Nord, con particella 338 a Ovest, con particella 334 a Sud, con particelle 5152 e 5157 a Est; è riportato in **C.T. del Comune di Gioia Sannitica al foglio 30, particella 5156**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona "E1" (agricola) ai sensi del vigente P.R.G..

PREZZO BASE Euro 208.000,00.

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.

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

A **** *Omissis* ****, terzo proprietario alla data del pignoramento immobiliare del 17/02/2022, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 17/04/2009 per notaio Antonio Decimo di Santa Maria Capua Vetere (CE), Rep. N. 66771, trascrizione ai NN. 20429/12578 in data 23/04/2009, mediante il quale **** Omissis **** (**** *Omissis* ****) vendeva a **** Omissis **** (**** *Omissis* ****) i diritti di piena ed intera proprietà degli immobili in Gioia Sannitica (CE) consistenti in un fabbricato alla Via Pescarole, censito come rurale, con spazio di pertinenza e terreno agricolo pertinenziale, all'epoca censiti in Catasto Terreni al foglio 30, particelle 71, 72, 73, 74, 181, 182, 336, 338.

A **** *Omissis* ****, esso debitore, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **Atto di donazione** del 27/03/1992 per notaio Mario Iannella di Benevento, Rep. N. 219260, trascrizione ai NN. 13468/11376 in data 08/05/1992, mediante il quale **** Omissis ****

(**** Omissis ****) donava al proprio figlio **** Omissis **** (**** Omissis ****) i diritti di proprietà del fondo rustico in Gioia Sannitica (CE) alla località Pescarole con soprastante fabbricato rurale, all'epoca censiti in Catasto Terreni al foglio 30, particelle 69, 73, 74, 181, 182, 71, 72, 70.

NOTE:

All'epoca del pignoramento immobiliare del 17/02/2022 il sig. **** Omissis **** era proprietario degli immobili in argomento per averli acquistati con l'atto del 17/04/2009 sopra elencato dal sig. **** Omissis ****.

Successivamente, per effetto della sentenza n. n. 233/2015 del 16/01/2015 (cfr. descrizione riportata in premessa) emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, confermata in appello in data 02/12/2021 veniva dichiarata la simulazione assoluta dell'atto di compravendita del 17/04/2009 e, conseguentemente, i beni risultano attualmente del sig. **** Omissis **** per i diritti di piena ed intera proprietà.

Il predetto atto di compravendita veniva annotato in data 18/05/2022 ai NN. 19114/1941 della sentenza con la quale veniva dichiarata la simulazione.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Pubblicità Immobiliare di Caserta (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere), effettuate sui nominativi del debitore e dei danti causa (cfr. *allegato N. 6*) e la copia degli atti di provenienza più sopra elencati (cfr. *allegato N. 7*).

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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Sannitica - Settore Urbanistica.

Titoli abilitativi rilasciati

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è stata edificata almeno nella sua struttura originaria presumibilmente negli anni 1950-60, come verificabile dalla tecnologia costruttiva

impiegata, dalla tipologia edilizia cui appartiene e dal contesto in cui si trova. Peraltro, si osserva che il fabbricato era censito in catasto come “fabbricato rurale” fino all’anno 2011.

Successivamente, l’immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione, per i quali è stata presentata la seguente pratica edilizia:

- **Dichiarazione Inizio Attività prot. N. 5896 del 07/08/2003**, presentata dal proprietario dell’epoca per la esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato sito in Gioia Sannitica alla Via Pescarole n. 1, all’epoca censito in N.C.T. al foglio 30, particelle 71 e 72.

L’Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Sannitica - Settore Urbanistica, ha rilasciato, su richiesta dello scrivente, la copia del predetto titolo, comprensivo degli allegati, consistenti in grafici di progetto, relazione tecnica asseverata e rilievo fotografico.

Nessun’altra documentazione è stata reperita dall’ufficio con riferimento alle unità immobiliari oggetto di stima sulla base delle ricerche effettuate sui nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo.

Non risulta richiesto né rilasciato il certificato di abitabilità / agibilità della porzione di fabbricato in argomento.

Parametri urbanistici

L’area di sedime su cui insiste la porzione di fabbricato ed i terreni oggetto di pignoramento ricadono in zona “E1 agricola”, ai sensi del vigente P.R.G. comunale, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’Ufficio Tecnico in data 23/03/2023.

I principali parametri urbanistici previsti per tale zona sono di seguito elencati:

- Indice fabbricabilità: 0,10 mc/mq;
- Indice fabbricabilità abitazioni: 0,03 mc/mq per aree seminative o a frutteto;
- Indice fabbricabilità abitazioni: 0,05 mc/mq per aree seminative irrigue;
- Rapporto di copertura Q: 0,30 mq/mq;
- Numero max. piani: 2;
- Distanza min. tra fabbricati: pari a H (minimo 10 m);
- Distanza min. dai confini: pari a H/2 (minimo 5 m).

L'area ricade in zona P.A.F. – di protezione del paesaggio agricolo di fondovalle, ai sensi del Piano Territoriale Paesistico “Massiccio del Matese”, approvato con Decreto del Ministero del Beni Culturali e Ambientali in data 04/09/2000.

Il Piano prevede il rispetto degli standards urbanistici del P.R.G. vigente con la possibilità di nuove costruzioni rurali e pertinenze agricole, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, con limite di altezza pari a m. 7,50 all'imposta della copertura del tetto.

I terreni oggetto di pignoramento non rientrano tra quelli percorsi dal fuoco riportati nella Carta predisposta dal Comune ai sensi della Legge 21/12/2000 n. 353.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici allegati al titolo abilitativo

In via preliminare, lo scrivente ha eseguito un confronto tra l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, ed i grafici di progetto allegati al titolo abilitativo presentato (D.I.A. prot. n. 5896 del 07/08/2003). Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa disposizione delle tramezzature interne limitatamente alla porzione oggetto di manutenzione al piano terra ed al primo piano;
- Incremento di volume e superficie residenziale ottenuto mediante ampliamento del vano contenente il bagno del primo piano.

Il tutto è rappresentato graficamente nell'allegato N. 4 e, in scala ridotta, nelle figure n. 7 e 8.

Si precisa, inoltre, che la restante porzione di fabbricato non oggetto di lavori di manutenzione non è rappresentata nei grafici allegati alla predetta D.I.A., per cui lo scrivente non è in grado di valutare la presenza di ulteriori difformità. Per completezza si osserva al riguardo che alcune porzioni del fabbricato appaiono realizzate in epoca successiva rispetto alla originaria edificazione, sebbene non vi sia certezza della effettiva data di posa in opera, né che tali porzioni siano state ricostruite in sostituzione di superfici/volumi preesistenti. In particolare, nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto segue:

- Il porticato e la tettoia dell'immobile sub. 1 sono realizzati con materiali di recente fattura, per cui si presume che essi siano stati messi in opera in epoca successiva alla costruzione;
- Il vano contenente il forno e il disimpegno con w.c. facenti parte dell'immobile sub. 2 appaiono realizzati con tecnologia costruttiva differente rispetto alla struttura originaria del fabbricato, per cui esse sono state certamente edificate in accostamento in epoca successiva alla costruzione originaria.

Tuttavia, l'incertezza relativa all'epoca di realizzazione ed alla eventualità che si tratti di opere edificate in sostituzione di volumi preesistenti non consente di affermare in questa sede che si tratti di opere abusive.

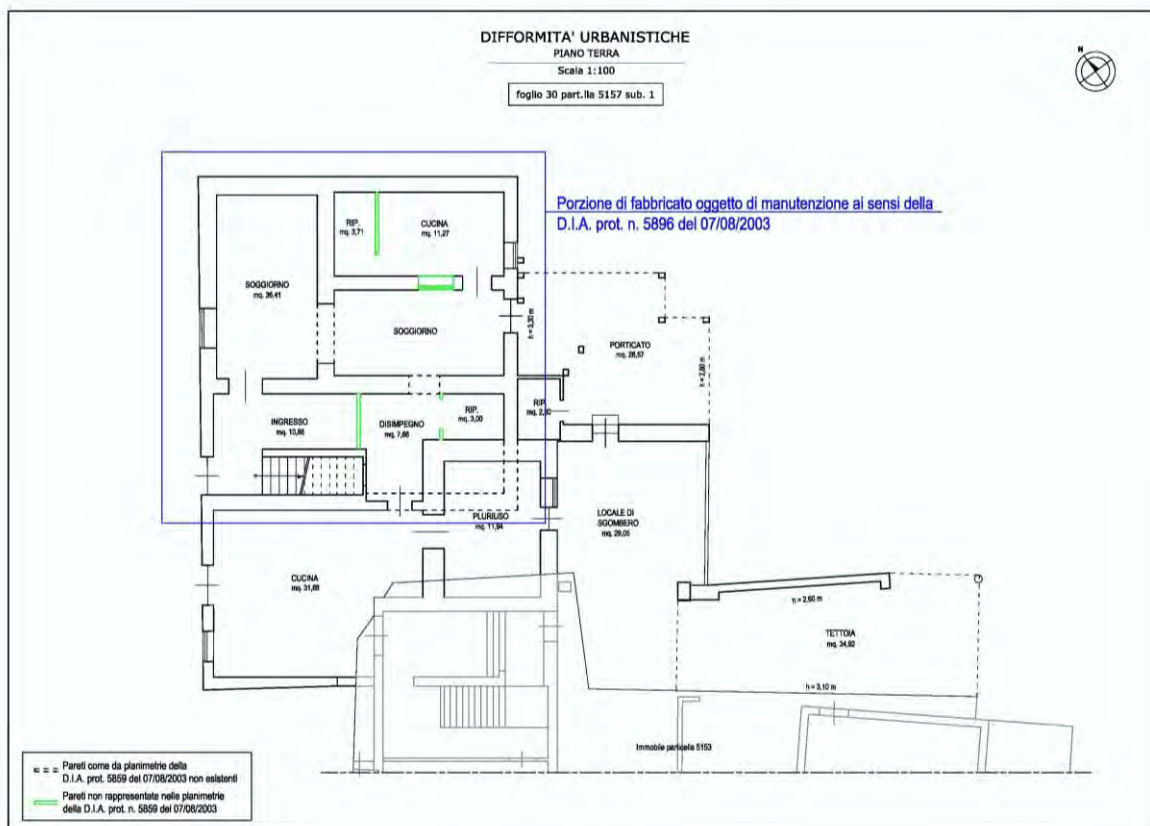


Figura 7 – Rappresentazione difformità urbanistiche del piano terra del sub. 1

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Tenuto conto delle considerazioni precedentemente espresse, lo scrivente ritiene che in questa sede solo le difformità riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi ed i grafici allegati all'unico titolo edilizio reperito (D.I.A. prot. n. 5896 del 07/08/2003), come descritte in precedenza, costituiscano degli abusi edilizi.

Pertanto, lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni in ordine alle possibilità di sanare e/o condonare gli abusi commessi con riferimento all'immobile pignorato.

Gli abusi possono essere ricondotti principalmente alle seguenti tipologie:

- diversa disposizione degli spazi interni al piano terra ed al primo piano, ottenuta con spostamento e/o demolizione di tramezzi e murature;
- incremento di superficie residenziale.

In via preliminare, è esclusa la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di procedere al condono degli abusi commessi ai sensi della Legge 47/85, in quanto non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, essendo le ragioni del credito per cui si procede successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/03.

Si passa, quindi, a verificare la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'Edilizia) ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria.

Per ragioni di chiarezza espositiva, lo scrivente ritiene opportuno esaminare separatamente nel seguito le possibilità di richiedere la sanatoria per i singoli abusi commessi.

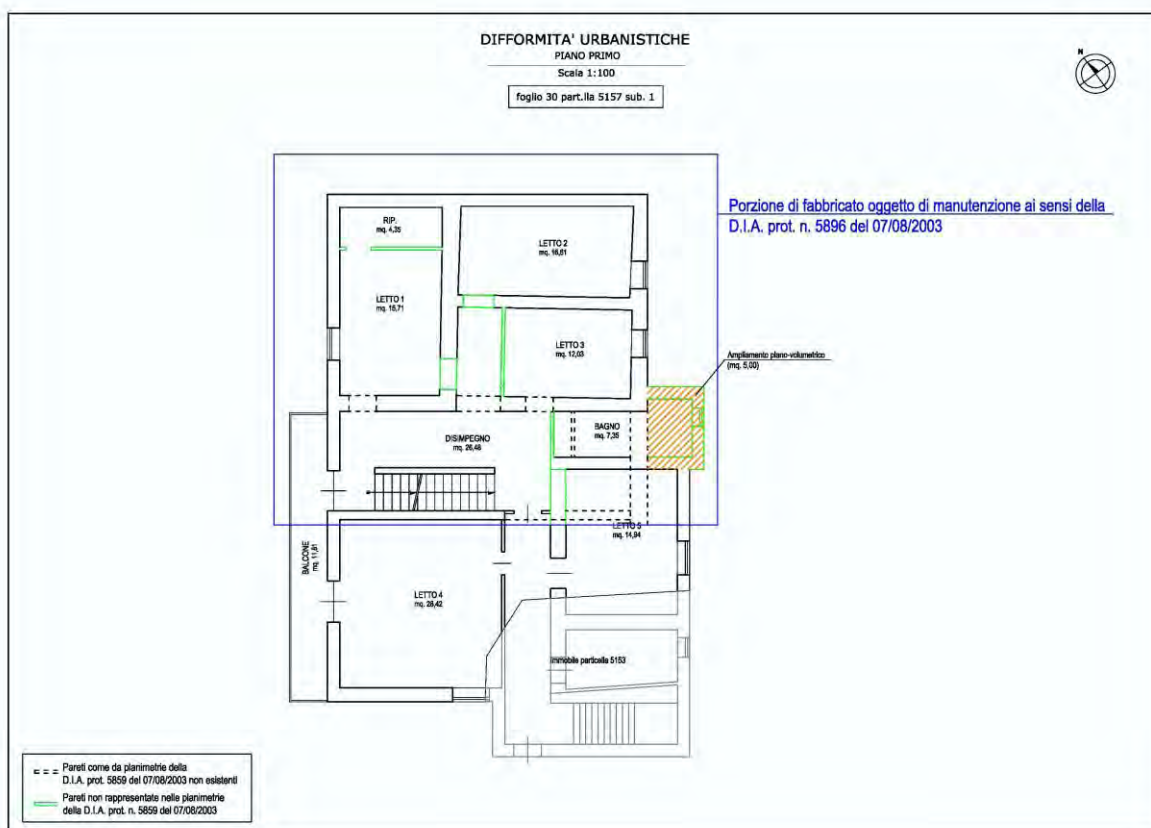


Figura 8 – Rappresentazione difformità urbanistiche del piano primo sub. 1

Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o spostamento e/o demolizione di tramezzature interne e murature portanti viene considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile “pesante” in quanto riguardante anche le parti strutturali dell'edificio. Ai sensi dell'art. 22 del medesimo decreto, il titolo abilitativo necessario per la realizzazione dei predetti interventi richiede il rilascio di una

Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 37 del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, previa verifica della sussistenza del requisito della doppia conformità.

Nel caso in esame, il P.R.G. vigente sia all'epoca di realizzazione del presunto abuso (anno 2003) che all'attualità prevede la possibilità di eseguire interventi di ristrutturazione, per cui l'abuso risulta in linea di principio sanabile.

La sanzione applicabile è pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile a seguito dell'intervento stesso e comunque in misura non inferiore a Euro 516,00. Lo scrivente non ritiene che vi sia un significativo aumento di valore, per cui il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in Euro 2.000,00, comprensivo dell'importo della sanzione e dei diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

Ampliamenti plano-volumetrici

Gli accertamenti eseguiti dallo scrivente hanno individuato un ampliamento plano-volumetrico eseguito al primo piano dell'immobile sub. 1, e precisamente determinato dall'intervento di ristrutturazione del bagno, a seguito del quale si è realizzato un volume a sbalzo di circa mc. 15 con conseguente incremento di superficie del vano. Il volume risulta sporgente rispetto al prospetto posteriore del fabbricato ed è ben visibile dalla foto n. 9 dell'allegato fotografico.

Il predetto intervento determina senza dubbio un incremento di carico urbanistico, per cui è necessario verificare la sussistenza delle condizioni per il rilascio di un titolo abilitativo in sanatoria.

Orbene, innanzitutto va osservato che l'unica possibilità di sanatoria è quella prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/01, previa verifica della conformità delle opere allo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione e all'attualità. Inoltre, poiché l'immobile si trova in zona agricola, la sanatoria può essere richiesta solo dai soggetti aventi una idonea qualifica ai sensi della Legge 153/75.

Orbene, lo scrivente osserva che ai sensi del P.R.G. vigente sia all'attualità che all'epoca presunta di realizzazione dell'abuso (riferita all'anno 2003) le costruzioni nella zona di ubicazione dell'immobile sono consentite nei limiti dell'indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq per le abitazioni utilizzate da imprenditori agricoli o coltivatori diretti.

Nel caso in esame, considerato che la particella 5157 del Catasto Terreni su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto ha superficie catastale di mq. 1.430, sarebbero consentite costruzioni ad uso abitativo entro il limite massimo di mc. 44, che risulta certamente inferiore al volume già esistente.

Pertanto, a meno di voler eseguire un asservimento sui terreni pertinenziali dell'immobile, lo scrivente ritiene che l'abuso rilevato non sia sanabile.

In definitiva, stante l'impossibilità di sanare l'abuso descritto, lo scrivente ritiene opportuno apportare una detrazione a forfait di Euro 10.000,00 al valore di stima per tenere conto dei costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi.

Nell'*allegato N. 8* si riporta copia della documentazione significativa rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Gioia Sannitica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del sopralluogo effettuato l'immobile non risultava occupato stabilmente, sebbene la porzione sub. 1 fosse completamente arredata. Come dichiarato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, l'immobile presenta il seguente stato di occupazione:

- per una porzione corrispondente al 50% è nella disponibilità della sig.ra **** Omissis ****, madre del debitore **** Omissis ****;
- per la restante porzione del 50% è nella disponibilità dei sigg.ri **** Omissis ****, coniuge del debitore **** Omissis ****, e del di lei germano **** Omissis ****.

Non risultano contratti di locazione o di comodato registrati, per cui l'occupazione è da ritenersi *sine titulo* almeno per la porzione nella disponibilità di **** Omissis ****.

Al contrario, l'occupazione da parte del coniuge del debitore risulta legittima, non risultando annotazioni di separazione a margine dell'atto di matrimonio (cfr. *Allegato N. 10*).

In ottemperanza a quanto richiesto nel mandato ricevuto, lo scrivente provvede di seguito alla quantificazione dell'indennità di occupazione da corrispondere agli organi della procedura.

Il bene oggetto di pignoramento si trova in zona periferica del Comune di Gioia Sannitica, per cui in prossimità di esso sono individuabili unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe e quindi è possibile reperire agevolmente valori unitari dei canoni di locazione per effettuare un confronto.

I valori indicati dalla banca dati del Borsino Immobiliare (rif. borsinoimmobiliare.it), relativamente ai canoni di locazione mensili unitari per la zona periferica del Comune di Gioia Sannitica validi per l'anno 2022, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, sono di seguito riportati:

- Abitazioni in stabili di fascia media : €/mq. 1,37 - €/mq. 2,22.

La ricerca di mercato eseguita presso le medesime agenzie immobiliari indicate in risposta al quesito n. 12, conduce ai seguenti canoni di locazione mensili unitari, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, riferiti ad immobili per civile abitazione ubicati in contesti simili a quello in cui si trovano i beni pignorati:

- Canoni di locazione unitari: €/mq 1,20 - €/mq. 2,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, si prende come riferimento il canone di locazione unitario pari a €/mq. 1,60 mensili, pari al valore medio dei dati rilevati dall'indagine di mercato eseguita e prossimo a quello medio indicato dalla banca dati del Borsino Immobiliare.

A questo punto si osserva che le dichiarazioni effettuate in sede di accesso non consentono di stabilire esattamente quale porzione di immobile sia occupata *sine titulo*, per cui lo scrivente in via convenzionale considererà una superficie commerciale pari al 50% di quella complessiva del solo immobile sub. 1 ad uso abitativo, tenuto conto che il sub. 2 è privo di arredi e presenta le utenze scollegate.

La superficie commerciale dell'immobile sub. 1 oggetto di valutazione è stata assunta pari a mq. 430,28 nella presente relazione, per cui ne risulta il seguente canone di locazione approssimato per difetto:

Importo Canone di locazione mensile: €/mq. 1,60 x mq. (430,28 / 2) = € 344,22 ≈ € 340,00;

Importo Canone di locazione annuo: €/mese 340,00 x 12 = € 4.080,00.

L'indennità di occupazione deve essere calcolata a partire dal valore sopra determinato del canone di locazione, tenuto conto di tutte le circostanze del caso e, in particolare della durata ridotta dell'occupazione e della necessità di liberazione immediata su richiesta degli organi della procedura.

Lo scrivente ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 25% al valore del canone di locazione già determinato, ottenendo in definitiva il seguente importo dell'indennità di occupazione approssimato per difetto:

Importo Indennità di occupazione mensile: € 340,00 – (€ 340,00 x 0,25) = € 255,00.

L'importo sopra determinato è da intendersi mensile, per un valore annuo complessivo pari a:

Importo Indennità di occupazione annuale: € 255,00 x 12 = € 3.060,00.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l’esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l’esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Le indagini eseguite presso l’Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta - Santa Maria Capua Vetere, presso l’Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Sannitica hanno condotto ai seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) **I beni pignorati sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente e successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe, come più sotto elencato;**
- b) **I beni pignorati sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;**
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- f) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi.

Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

1) Domande giudiziali:

- ***Trascrizione*** ai NN. 1782/1399 del 15/01/2010 ***della domanda giudiziale riguardante l'accertamento di simulazione di atti*** notificata il 02/11/2009 e relativa agli immobili ubicati in Gioia Sannitica (CE) censiti all'epoca in ***N.C.T. al fg. 30, part. lle 71, 72, 73, 74, 181, 182, 336, 338***, a favore di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno

4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

1) Iscrizioni:

- ***Iscrizione*** ai NN. 45576/15708 del 23/07/2007 mediante la quale veniva iscritta ***ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario*** nascente da atto del 20/07/2007 per notaio Alberto Criscuolo di Pietramelara (CE), Rep. 51007, relativamente agli immobili ubicati in Gioia Sannitica (CE) censiti all'epoca in ***N.C.T. al fg. 30, part. lle 71, 72, 73, 74, 181, 182, 336, 70***, a favore di

**** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 120.000,00; totale: Euro 180.000,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 6206/4394 del 05/02/2008 **dell'atto di pignoramento** notificato il 23/11/2007 relativamente agli immobili ubicati in Gioia Sannitica (CE) censiti all'epoca in **N.C.T. al fg. 30, part.lla 71, 72, 73, 74, 181, 182, 336, 338**, a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Tale pignoramento originava una procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere attualmente estinta.

- **Trascrizione** ai NN. 8717/6825 del 09/03/2022 **dell'atto di pignoramento** notificato il 17/02/2022, rep. N. 973, relativamente agli immobili ubicati in Gioia Sannitica (CE) censiti in **N.C.E.U. al fg. 30, part.lla 5157 subb. 1, 2 e 3, nonché in N.C.T. al fg. 30, part.lla 73, 181, 182, 338, 5156**, a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 45/22 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere per la quale è stata redatta la presente relazione di stima.

- **Trascrizione** ai NN. 22224/17609 del 09/06/2022 **dell'atto di pignoramento** notificato il 01/06/2022 relativamente agli immobili ubicati in Gioia Sannitica (CE) censiti in **N.C.E.U. al fg. 30, part.lla 5157 subb. 1, 2 e 3, nonché in N.C.T. al fg. 30, part.lla 73, 181, 182, 338, 5156**, a favore di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** – C.F. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di proprietà.

**Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 131/22
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, riunita alla R.G.E. 45/22.**

- 3) Difformità urbanistico-edilizie: come già descritto in risposta al quesito n. 6, vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio presentato per interventi di manutenzione eseguiti sulla porzione di fabbricato censita in N.C.E.U. fg. 30, part.lla 5157 sub. 1.
- 4) Difformità Catastali: come già descritto in risposta al quesito n. 3, vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie depositate in catasto.

Nell'*allegato N. 6* si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative all'immobile pignorato con riferimento ai nominativi del debitore e dei suoi danti causa.

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.

Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento insiste su suolo di proprietà privata e tali sono anche i terreni pertinenziali.

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 **oggetto 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 **oggetto 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.

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Gioia Sannitica non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento e ai terreni circostanti anch'essi pignorati.

Infatti, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 23/03/2023 dall'Ufficio Tecnico comunale non riporta indicazione della presenza di eventuali diritti di uso civico.

Inoltre, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/05/1939 emessa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli in cui si legge che nel Comune di Gioia Sannitica non vi sono terreni di uso civico appartenenti al foglio di mappa catastale n. 30 ove ricadono tutti gli immobili pignorati (cfr. *allegato N. 9*).

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.

Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte non è costituito in condominio. Pertanto, non vi sono oneri condominiali da sostenere.

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.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

QUOTAZIONE FABBRICATI

Banca dati O.M.I.

Il fabbricato oggetto di pignoramento si trova in zona periferica a destinazione agricola del Comune di Gioia Sannitica, per la quale non sono disponibili valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall' Agenzia del Territorio, per il triennio 2020-21-22.

Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web www.borsinoimmobiliare.it, riferiti ad immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati siti in zona rurale del comune di Gioia Sannitica validi per l'anno 2022:

Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 423,00 – max. €/mq 687,00,

Laboratori per attività artigianali: min. €/mq 180,00 – max. €/mq 317,00.

Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di fabbricati tipo terratetto ubicati nel Comune di Gioia Sannitica presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda. Tuttavia, occorre considerare che i valori indicati sono riferiti in genere a soluzioni abitative indipendenti, spesso da sottoporre a ristrutturazione ed in genere dotate di terreni e/o giardini pertinenziali.

L'indagine è stata eseguita, tra l'altro, presso i seguenti operatori del mercato immobiliare:

1. Agenzia **** Omissis **** – Caiazzo;
2. Agenzia **** Omissis **** – Piedimonte Matese.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 380,00 ed un massimo di €/mq 660,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

Non sono reperibili valori riferiti ad immobili con destinazioni diverse da quella residenziale.

QUOTAZIONE TERRENI

Banca dati V.A.M.

Si riporta il Valore Agricolo Medio determinato dalla Commissione Provinciale Espropri con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati (ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e della L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità"), con riferimento alla Regione Agraria n. 4 – Medio Volturno - in cui ricade il Comune di Gioia Sannitica ed alla qualità catastale dei terreni in argomento (Valori riferiti alle ultime tabelle disponibili per la Provincia di Caserta – Anno 2018):

- *Qualità: Seminativo – Valore Agricolo €/Ha 22.897*
- *Qualità: Seminativo arborato – Valore Agricolo €/Ha 25.439*
- *Qualità: Pascolo cespugliato – Valore Agricolo €/Ha 5.566*

Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di terreni per uso agricolo ubicati in vari comuni ricadenti nella zona Nord della Provincia di Caserta, tra i quali Dragoni, Baia e Latina, Alife, Sant'Angelo d'Alife in quanto il mercato di riferimento è poco attivo ed i dati disponibili con riferimento agli immobili ubicati nel solo Comune di Gioia Sannitica non sono sufficienti per gli scopi che qui si perseguono.

I valori indicati dalle agenzie immobiliari consultate sono espressi in euro per metro quadrato di superficie catastale.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono riferiti principalmente a terreni di natura agricola di tipo seminativo.

L'indagine è stata eseguita, tra l'altro, presso i medesimi operatori del mercato immobiliare già riportati in precedenza.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 1,60 ed un massimo di €/mq 2,40, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili, per cui si ottiene un valore medio di €/mq. 2,00.

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente consente di effettuare una valutazione degli immobili sulla base dei valori riscontrati mediante l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima degli immobili pignorati sono i seguenti:

- Immobile ad uso abitativo: €/mq. 505,00, corrispondente al valore medio globale determinato a partire dai dati sopra riportati, ridotto di una percentuale del 5% per tenere conto che le quotazioni sono riferite ad immobili in genere dotati di terreni pertinenziali di diversa estensione, mentre nel caso in esame i terreni sono oggetto di valutazione a parte;
- Immobile ad uso laboratorio artigianale: €/mq. 245,00, corrispondente al valore medio globale determinato a partire dai dati sopra riportati approssimato per difetto;
- Terreni: €/mq. 2,00, corrispondente al valore medio derivante dall'analisi di mercato, riferita a terreni di tipo seminativo (qualità avente la maggiore estensione per i terreni in oggetto).

Con riferimento agli immobili ad uso abitativo, devono essere apportate opportune correzioni ai valori sopra riportati in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di stima} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti di merito}$$

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti agli immobili in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%
Abitazioni locate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	- 25%	- 25%
Piano terra o rialzato	- 10% -20% senza giardino	- 10% -20% senza giardino
Piano primo	- 10%	- 10%
Piano secondo	- 3%	- 15%
Piano terzo	0%	- 20%
Piani superiori al terzo	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%
Attico	+ 20%	- 20%

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buone state	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta	- 5%

	presente poco tempo del giorno o assente	
--	--	--

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	- 5%
20 – 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato c/ contabilizzatore	+ 2%
Assente	- 5%

Risultano, di conseguenza, i seguenti valori di stima, intesi per immobili in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi da persone e cose:

Immobile per civile abitazione sub. 1:

La superficie commerciale è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito n. 2, ed è pari a mq. 430,28.

Valore di stima: mq. 430,28 x €/mq 505,00 x (1 + 0 – 0,10 + 0 + 0,05 + 0,05 + 0 – 0,05) = Euro 206.426,83.

Immobile ad uso laboratorio artigianale sub. 2:

La superficie commerciale è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito n. 2, ed è pari a mq. 174,49.

Valore di stima: mq. 174,49 x €/mq 245,00 = Euro 42.750,05.

Terreni:

La superficie commerciale è stata determinata sulla base delle consistenze catastali, come già riportato in risposta al quesito n. 2, ed è pari a mq. 8.158,00.

Valore di stima: mq. 8.158,00 x €/mq 2,00 = Euro 16.316,00.

Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dei vincoli ed oneri giuridici, della necessità di rilascio di certificazioni.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- Regolarizzazione catastale

L'attuale stato dei luoghi è parzialmente difforme rispetto alle planimetrie depositate in catasto per gli immobili censiti in Catasto Fabbricati. La regolarizzazione potrà essere eseguita con la presentazione di planimetrie aggiornate il cui costo viene quantificato in via forfettaria in **Euro 500,00** (cfr. risposta al quesito n. 3).

- Regolarizzazione urbanistica

Considerate le difformità riscontrate rispetto ai grafici allegati al titolo edilizio, si ritiene opportuno apportare una detrazione al valore di stima dovuta alla ipotizzata necessità di procedere a regolarizzazione urbanistica per la diversa distribuzione degli spazi interni ed al ripristino dello stato dei luoghi per gli incrementi volumetrici. L'importo della detrazione viene stimato in via forfettaria in **Euro 12.000,00**, comprensivo di spese e oneri tecnici (cfr. risposta al quesito n. 6).

- **Stato d'uso e manutenzione**

Gli immobili oggetto della presente relazione si presentano in condizioni manutentive da discrete a buone. Tuttavia, tenuto conto della circostanza che la porzione di fabbricato pignorata non presenta una suddivisione fisica con la porzione adiacente non oggetto di pignoramento e che tale suddivisione si renderà indispensabile a seguito della vendita, lo scrivente apporta una detrazione forfettaria al valore di stima pari ad **Euro 20.000,00** per tenere conto dei relativi oneri da sostenere.

- **Rilascio certificazioni**

Gli immobili oggetto della presente relazione non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (cfr. risposta al quesito n. 6).

In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio della certificazione è pari ad **Euro 1.000,00**.

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 33.500,00**.

Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale degli immobili in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

Valore di stima abitazione sub. 1	+	€ 206.426,83
Valore di stima laboratorio artigianale sub. 2	+	€ 42.750,05
Valore di stima terreni	+	€ 16.316,00
Detrazione	-	€ 33.500,00
Valore di stima finale		€ 231.992,88

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

$$\text{Prezzo base d'asta proposto} = \text{Euro } 231.992,88 - (\text{Euro } 231.992,88 \times 0,10) = \text{Euro } 208.793,59 \\ \approx \text{Euro } 208.000,00.$$

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

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

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

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

Non applicabile, in quanto i beni oggetto di pignoramento precedentemente descritti e valutati sono stati pignorati per la quota di piena ed intera proprietà in capo al debitore.

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**.

Le informazioni acquisite presso gli Uffici Servizi Demografici competenti sono di seguito riportate.

Residenza

I certificati di residenza relativi al debitore ed al terzo proprietario riportano le seguenti informazioni:

- **** Omissis **** è residente in **** Omissis **** alla Via **** Omissis **** (certificato rilasciato in data 13/06/2023 dal Comune di **** Omissis ****).
- **** Omissis **** è residente in **** Omissis **** alla Via **** Omissis **** (certificato rilasciato in data 07/06/2023 dal Comune di **** Omissis ****).

Stato civile

Il certificato di stato civile relativo al debitore riporta le seguenti informazioni:

- **** Omissis **** è coniugato dal 12/06/2004 con **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, come risulta dall'atto N. 12 p. II serie A relativo all'anno 2004 dei registri degli atti di matrimonio del comune di **** Omissis ****, ove si sono celebrate le nozze.

Vi sono le seguenti annotazioni marginali: *“Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”* (estratto di matrimonio rilasciato in data 08/06/2023 dal Comune di **** Omissis ****).

I certificati di residenza e di stato civile sopra elencati sono riportati nell'*allegato N. 10*.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Santa Maria Capua Vetere, 25 luglio 2023

L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudio

Vi è firma digitale