



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

---

PROCEDIMENTO n. 226/2022 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa L. Catagna

\*\*\* / \*\*\*

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. \*\*\*

ARCHITETTO \*\*\*

\*\*\* VIA \*\*  
TEL. 08\*\*\*  
\*\*\*@archiworldpec.it

## PREMESSA

Il sottoscritto architetto \*\*, con studio professionale in \*\* alla Via \*\*, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di \*\* al n.\*\* e iscritto come Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Santa Maria C. V. al n. \*\*, in relazione alla causa di pignoramento promossa da \*\* con sede legale in \*\*, contro il Sig. \*\* - R.G.E. 226/2022, nominato quale Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Linda Catagna del Tribunale di Santa Maria C.V. – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, veniva incaricato di provvedere alla risposta dei presenti quesiti.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio a seguito degli accertamenti ipo catastali sul compendio pignorato, al fine di riscontrare la completezza e l'esatto contenuto della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., nonché l'esatta individuazione di ubicazione e i caratteri censuari del bene stesso (estratto di mappa, visure storiche), oltre a reperire gli atti di provenienza ultra ventennali.

Le operazioni sono proseguite con la richiesta e l'acquisizione dei parziali documenti urbanistici rinvenuti del bene, all'Ufficio Tecnico di competenza.

Il sottoscritto in data 17/05/2023, si recava presso il compendio pignorato, unitamente al Custode Giudiziario, \*\*\*, avendo preliminarmente concordato la data con lo stesso.

Durante il sopralluogo, condotto in presenza dell'esecutato, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici, nonché la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con l'estratto della mappa e planimetria catastali rinvenute.

I risultati dei sopralluoghi sono rappresentati dall'apposita documentazione fotografica prodotta e dal rilievo dello stato di fatto.

Detto accesso è stato regolarmente eseguito nella data ed ora previste.

Avendo acquisito piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto degli immobili materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima, si è proceduto, infine, alla redazione della presente relazione.

\*\*\*\*\*

**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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

### **RISPOSTA AL QUESITO n.1:**

I beni oggetto di pignoramento:

- 1) N.C.E.U. Fg. \*\*, P.IIa \*\*, Sub \*, Via \*\*\*, Piano \*, categoria \*.
- 2) N.C.E.U. Fg. 32, P.IIa 5196, Cat. A/7, vani 7,5, I Traversa Strada Comunale Eufemia.
- 3) N.C.T. Fg. \*\*\*, P.IIa \*\*.
- 4) N.C.T. Fg. \*\*, P.IIa \*\*.
- 5) N.C.T. Fg. \*\*, P.IIa \*\*.

#### **1) N.C.E.U. Fg. \*\*, P.IIa \*\*, Sub\*\*.**

I diritti reali, indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza l'atto di divisione e donazione trascritto in suo favore in data \*\*\*\* per notaio \*\*\*\* in \*\* con il quale diviene pieno proprietario dell'area di sedime del bene de quo, tale rogito riporta:

*"(...) si sono costituiti:*

*parte donante:*

*- I coniugi \*\*\*\*, operaio, e \*\*\*\*, casalinga, nati a \*\*\*\* rispettivamente il \* \* \* \* ed il \* \* \* \* \*\*, entrambi ivi residenti alla via C. \*\*\*, i quali dichiarano di essere \*\*\* in regime \*\*\* e di avere rispettivamente i seguenti codici fiscali \*\*\* e \*\*\*\*,*

*parte dividente:*

*- il signor \*\*\*, commerciante, nato a \*\*\* il \* \* \* \* e residente in \*\* alla via \*\* il quale dichiara di essere \*\* e di avere il seguente codice fiscale \*\*\*;*

*parte dividente e donataria:*

*- il signor \*\*\*, commerciante, nato a \*\* il \* \* \* \* e residente \*\* alla via \*\*, il quale dichiara di essere \*\* e di avere il seguente codice fiscale \*\*\* (...)*

#### **SECONDA QUOTA**

*Da assegnare al signor \*\*\*\**

*- suolo dell'estensione complessiva catastale di are \*\* (a. \*\*), confinante con quota assegnata a \*\*\*, salvo se altri e più precisi confini;*

*esso è riportato nel N.C.T. del Comune di \*\* alla partita \*\* foglio \*\* p.IIa \*\* a. \*\* Relit. Strad. R.D. lire 0 ed R.A. lire 0. (...)"*

*(cfr. all.to n. \* – Atto di donazione e divisione del \*\*).*

Con l'atto di donazione del \*\*\* per notaio \*\* in \*\*, rep. \*\*, trascritto il \*\*\* ai nn.ri \*\*\*\*/\*\* la Sig.ra \*\*\*, nata a \*\* il \*\*\*\*, cede la p.IIa 1/2 di 07 are 20 ca (la quale genererà la p.IIa sulla quale insiste il bene de quo), a favore dei Sig.ri \*\*\* e \*\*\* per la quota di ½ pro capite.

Detto atto riporta:

*"(...)Dichiarandomi i loro codici fiscali si costituiscono:*

*\*\*\*\*, pensionata, nata a \*\* il \* \* \* \* con domicilio in \*\* via \*\*\* Codice Fiscale \*\*\*\*, \*\**

*\*\*, studente, nato a \*\*\* il \* \* \* \* con domicilio in \*\* via \*\* Codice Fiscale \*\*\*\*, \*\*\*\**

*\*\*, studente, nato a \*\* il \* \* \* \* con domicilio in \*\* via \*\*\* Codice Fiscale \*\*, \*\**

*Dell'identità personale delle costituite parti io Notaio sono certo.*

#### **ART. 1 – CONSENSO ED OGGETTO:**

*Con il presente atto, con ogni garanzia di legge, la costituita \*\*\* dona \*\* e \*\*\* che, in parti uguali tra loro, accettano, la piena proprietà del terreno sito in \*\*, via \*\*, della superficie di are \*\* (are \*\*), confinante con Via \*\*, strada statale, beni \*\*, salvo se altri: nel nuovo catasto terreni al foglio 28, particella ½ are 7.20.(...)"*

*(cfr. all.to n. \* – Atto di donazione del \*\*).*

Dalle verifiche eseguite non sono emerse "differmità formali" dei dati di identificazione catastale del bene pignorato, ossia i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati negli atti catastali.

Il bene costituente il Lotto, sito nel Comune di \*\*\*, alla \*\*\*\*\*, consiste in una porzione di un opificio industriale, riportato al N.C.E.U. del medesimo Comune al **Foglio \*\***, **P.IIa \*\***, **Sub. \***, **D/1**, in ditta \*\*, nato a \*\* il \*\*, C.F. \*\*, per l'intera quota.

Per quanto riguarda le "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, sono emerse differmità della situazione di stato di fatto rispetto alla planimetria catastale in ordine a:

- aumento di superficie e di volume dell'unità sul lato est del lotto;  
(cfr. all.to n. \* - Visura storica, mappa e scheda catastali).

## 2) N.C.E.U. Fg 32, P.IIa 5196.

I diritti reali, indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutat\* in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore in data \*\* per notaio \*\* in \*\* con il quale acquista l'area di sedime del bene de quo, tale rogito riporta:

**"(...) = A = PARTE ALIENANTE:**

**\*\* \*\*\*, casalinga, nata a \*\* \*\*\*, con domicilio anche fiscale in \*\*\* Via \*\*\*;**

**Codice Fiscale dichiarato: \*\*\*;**

**= B = PARTE ACQUIRENTE:**

**\*\* \*\*\*, commerciante, nato a \*\* il \*\*\*, con domicilio anche fiscale in \*\*\* Via \*\*\*\*;**

**Codice Fiscale dichiarato: \*\*\*\*.(...)**

### ARTICOLO 1

*Consenso ed oggetto*

*La signora \*\*\* vende al signor*

**\*\*\*\*\***

*che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile sito in Comune di **GRAZZANISE (CE)**, e precisamente:*

*\*\* zonetta di **SUOLO EDIFICATORIO**, in località "Crocelle", dell'estensione catastale di metri quadri quattrocentosessanta (mq. 460); confinante con proprietà \*\*, con beni \*\* Antonia e con proprietà degli eredi \*\*, salvo altri.*

*Detto bene risulta censito al C.T. del Comune di Grazzanise, con i seguenti dati:*

### **FOGLIO 32 PARTICELLA 267**

*are 4.60 seminativo di 3 classe, R.D. £ 9.200, R.A. £ 4.600. (...)"*

*(cfr. all.to n. \* - Atto di compravendita del \*\*\* e nota di trascrizione).*

Il bene costituente il Lotto, sito nel Comune di Grazzanise (CE), alla Via Traversa Eufemia snc, consiste in un villino sviluppato su di tre livelli con cortile pertinenziale, riportato al N.C.E.U. del medesimo Comune al **Foglio 32**, **P.IIa 5196**, Cat. A/7, Cl. U, Cons. 7,5 vani, Superficie Catastale totale 190 mq Totale escluse aree scoperte 180 mq, Rendita € 794,05, Piano T - 1, in ditta \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*, per l'intera quota.

Dalle verifiche eseguite non sono emerse "differmità formali" dei dati di identificazione catastale del bene pignorato, ossia i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati negli atti catastali.

Per quanto riguarda le "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, sono emerse differmità della situazione di stato di fatto rispetto alla planimetria catastale in ordine a:

#### **Piano terra**

- ampliamento di volumetria lato Sud-Est, Sud e Nord;
- chiusura/apertura vani finestra/porta lato Ovest;
- diversa distribuzione dei vani.

#### **Piano Primo**

- Ampliamento lato Est;
- Trasformazione del balcone in vano scala lato Ovest.

*(cfr. all.to n. \* - Visura storica, mappa e scheda catastali).*

**3) N.C.T. Fg. \*\*, P.IIa \*\*.**

**4) N.C.T. Fg. \*\*, P.IIa \*\*.**

**5) N.C.T. Fg. \*\*, P.IIa \*\*.**

I diritti reali, indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza l'atto donazione trascritto in suo favore in data \*\*\* per notaio \*\*\* in \*\*\* con il quale acquisisce la proprietà dei terreni, tale rogito riporta:

" (...) dichiarandomi i loro codici fiscali si costituiscono:

\*\*\*, commerciante, nato a \*\* il \*\*\* con domicilio in \*\* via \*\* n. \*\*\*, Codice Fiscale \*\*, \*\*\*

\*\*\*, nata a \*\* il \*\*\* con domicilio \*\* via \*\*, Codice Fiscale \*\*, \*\*\*

\*\*, nato a \*\* il \*\* con domicilio \*\* via \*\*, Codice Fiscale \*\*, \*\*\*, il quale interviene al presente atto sia in proprio che nella qualità di procuratore speciale della signora:

\*\*, \*\*, nata a \*\*\* il \*\*\* con domicilio in \*\*\* via \*\*, Codice Fiscale \*\*\* \*\*\*, giusta procura da me ricevuta in data \*\*, rep. \*\*\*, che al presente atto si allega sotto la lettera \*

\*\*, nato a \*\* il \*\*, ivi residente alla via \*\*, il quale interviene al presente atto nella qualità di curatore speciale:

\*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*\* con domicilio in \*\*\* via \*\*\* Codice Fiscale \*\*\*, \*\*, autorizzato a questo atto in virtù di decreto del \*\*\* – in data \*\*\* che, in copia autentica, al presente atto si allega sotto la lettera \*

dell'identità personale delle costituite parti io notaio sono certo.

#### ART. 1 – CONSENSO ED OGGETTO

Con il presente atto, con ogni garanzia di legge, i costituiti coniugi \*\*\* e \*\*\* entrambi solidalmente per l'intero, donano (...)

c) in favore \*\*\* che, come innanzi rappresentato, accetta, la piena proprietà di parte del predetto terreno sito in \*\*, località \*\*\*, e precisamente:

1)- la zona della superficie complessiva di are \*\* (are \*\*), confinante con \*\*, striscia di suolo comune da attribuire a passaggio, particelle \*\* e \*\*donate a \*\*, nel nuovo catasto terreni alla partita \*\* foglio \*\*, part.la \*\* (ex part.la \*\*) are \*\* Rendita Dominicale \*\* Rendita Agraria \*\* foglio \*\*, part.la \*\* (ex part.la \*\*) ca. \*\*\* Rendita Dominicale \*\* Rendita Agraria \*\*\* foglio \*\*\*, part.la \* (ex part.la \*\*) are \*\* Rendita Dominicale \*\* Rendita Agraria \*\*, in virtù del citato frazionamento. (...)"

(cfr. all.to n. \* – Atto di donazione \*\*)

(cfr. all.to n. \* – Visure storiche e mappa catastale.)

Il sottoscritto ha proceduto alla formazione di n. 3 lotti, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed assicurandone la maggiore appetibilità sul mercato.

### LOTTO N.2

Villa unifamiliare con cortile pertinenziale ubicati nel Comune di Grazzanise (CE) alla Via I traversa Eufemia n.38, riportato al N.C.E.U. del medesimo Comune al **Foglio 32, P.lla 5196**, Cat. A/7, Cl. U, Cons. 7,5 vani, Superficie Catastale totale 190 mq Totale escluse aree scoperte 180 mq, Rendita € 794,05, Piano T - 1; esso confina a Est con p.la \*\*, a Sud con p.la \*\*, ad Ovest con Traversa Eufemia e a Nord con p.la 5174.

(cfr. all.to n. \* – Sovrapposizione della foto satellitare con mappa catastale).

#### **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.

## **RISPOSTA AL QUESITO n.2:**

La zona del comune di Grazzanise dove è ubicato l'immobile pignorato, è semicentrale a circa 700 mt dal Municipio, e risulta servita da buoni servizi di quartiere e dotata di quelli di urbanizzazione, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica ecc.

Considerando l'estensione della città di Grazzanise i servizi offerti dalla zona e dalla città in generale sono sufficienti.

Il bene staggito, sito alla Traversa Eufemia consta in una villa costituita da un piano terra, da un primo e un secondo piano con annesso cortile pertinenziale. L'accesso al bene avviene da detto cortile, tramite un cancello esclusivo.

*cfr. all.to n.\*- Grafici dello stato dei luoghi).*  
*(cfr. all.to n.\* - Documentazione fotografica).*

Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie residenziale 100%;
- Balconi nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- Balconi nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25;

Cortile/Porticato:

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

**La superficie commerciale complessiva del Piano Rialzato** risulta essere:

- Superficie residenziale (lorda) = mq 103.44 (abitazione p.t.);
- Balconi = 5.30mq +3.55mq = mq 8.85
- Cortile/ Porticato = mq 264,61

$103,44 + (5,30mq \times 0.30) + (3.55mq \times 0.30) + (264.61mq \times 0.10) = \mathbf{151.83mq}$

**La superficie commerciale complessiva del Piano Primo** risulta essere:

Superficie residenziale= 72.98mq

Balconi=5.30mq + 7.96mq + 4.45mq= 17.70mq

$72.98 + (5.30 \times 0.30) + (7.96 \times 0.30) + (4.45 \times 0,30) = \mathbf{93.58mq}$

**La superficie commerciale complessiva del Piano Secondo** risulta essere:

Superficie residenziale= 70,32mq

Balconi=4.70mq + 30.49mq

$70.32\text{mq} + (4.7\text{m} \times 0.30) + (30.49 \times 0.30) = 86.89\text{mq}$

**La superficie commerciale ragguagliata =  $151.83\text{mq} + 93.58\text{mq} + 86.89\text{mq} = 332.30\text{mq}$ .**

Dal cancello di ingresso si raggiunge l'abitazione che al piano rialzato costituita da un soggiorno (mq 40,19) nel quale è ubicata una scala che di accesso al piano superiore, una cucina (mq 10,80), un soggiorno (30,91mq), un ripostiglio (1,40 mq), un tinello (7,96mq), un antibagno (3,50mq) e un bagno (2,98mq).

La superficie netta interna dell'unità è di mq 96,41.

L'altezza interna netta è di 3,00m.

Il piano primo con accesso dalla scala è costituito da un disimpegno (5,85mq), con balcone (4,14mq), una camera (13,00mq), un ripostiglio (2,64mq), una camera (8,84mq) dalla quale si accede ad un balcone ove è ubicata la scala di accesso al piano superiore, una camera (20,68mq), con bagno (4,12mq) e un bagno (6,61mq).

La superficie netta interna dell'unità è di mq 62,19.

L'altezza interna netta è di 3,00m.

Al piano secondo l'unità è composta da un vano 1 (26,99 mq), un vano 2 (8,84mq), un vano 3 (1,60mq), disimpegno (10,35mq), che da accesso al balcone (27,66mq), un vano 4 (10,01mq) e un bagno (9,92mq).

L'intero bene è dotato di affacci su tre lati, godendo dunque di un buon orientamento, esposizione solare e il grado di luminosità risulta sufficiente per ciascuno dei vani finestrati.

Esso, verosimilmente, presenta una struttura portante mista in muratura portante e travi in c.c.a con solai in latero-cemento e risulta intonacato e tinteggiato al civile.

Esternamente, non necessita di lavori di manutenzione straordinaria imminenti.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con oscuranti esterni del tipo alla "Romana".

Per l'adeguamento degli impianti si stima un costo di € 2000,00.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica, si precisa che esso non è allegato all'atto di compravendita e dunque si stima un costo pari ad € 1.000,00 per la redazione dello stesso.

L'unità, internamente, si presenta intonacata e tinteggiata al civile, sia a parete che a soffitto, e la pavimentazione a finitura lucida risulta in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, le mostre e le relative cornici sono in legno con finitura opaca.

L'unità è dotata di impianto elettrico verosimilmente a norma, di allacciamento alla rete di gas naturale.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

### **RISPOSTA AL QUESITO n.3:**

Al fine di procedere all'identificazione catastale del bene pignorato, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici per immobile aggiornati all'attualità, nonché le mappe catastali corrispondenti, inserite tra gli allegati alla relazione.

### **STORIA CATASTALE DEL BENE**

Il bene facente parte del Lotto 2 è riportato al N.C.E.U. del Comune di Grazzanise al **Foglio 32, P.Illa 5196**, Cat. A/7, Cl. U, Cons. 7,5 vani, Superficie Catastale totale 190 mq Totale escluse aree scoperte 180 mq, Rendita € 794,05, Piano T – 1.

### **RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI CATASTALI DALLA ORIGINARIA P.LLA DEL C.T. ALLA P.LLA ATTUALE DEL C.F.:**

Il fabbricato cui fa parte il bene staggito è stato edificato sull' ex particella di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Grazzanise al fg.32:

- p.lla 267 di 04 are 60 ca;

Da ricerche effettuate all' Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta si evince che la suddetta p.lla 267 è stata generata della **p.lla 23 all'impianto di 41 are 30 ca**, in ditta \*\*\* fu \*\*\*, vedova \*\*\* usufruttuaria e \*\*\* fu \*\* proprietario.

Con nota di voltura n. \*\* del \*\* la p.lla 23 passa in ditta \*\* fu \*\* per riunione di usufrutto avvenuta il \*\* come da denuncia n. \*\* Vol. \*\*\* e registrata il \*\*.

Successivamente, con frazionamento del \*\*, in atti dal \*\* (n. \*\*), la particella 23 viene divisa in:

- p.lla \*\* di 04 are 68 ca
- p.lla \*\* di 04 are 68 ca;
- p.lla \*\* di 04 are 68 ca;
- p.lla \*\* di 04 are 68 ca;
- **p.lla 267 di 04 are 60 ca;**
- p.lla \*\* di 04 are 60 ca;
- p.lla \*\* di 04 are 60 ca;
- p.lla \*\* di 04 are 60 ca;
- p.lla \*\* di 04 are 18 ca;

Come da atto di compravendita del \*\* per notaio \*\*, la p.lla 267 di 04 are 60 ca passa da \*\*\* a \*\*, con la seguente nota a margine:

*Atto del \*\*\* Pubblico ufficiale \*\*\*\* Sede \*\*\* Repertorio n. \*\*\* - \*\* (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. \*\*\* Reparto PI di CASERTA-SMCV - Pratica n. \*\* in atti dal \*.*

Con Variazione e contestuale Tipo Mappale del \*\* Pratica n. \*\* in atti dal \*\*\* (n. \*\*), p.lla 267 con la medesima consistenza acquisisce l'identificativo di p.lla 5196 e passa al Catasto Fabbricati.

### **CATASTO FABBRICATI.**

Situazione dell'unità immobiliare:

La p.lla 5196, con la costituzione del \*\* Pratica n. \*\* in atti dal \*\*\* (n. \*\*) riporta i seguenti dati di classamento:

- **Fg. 32, p.lla 5196, Categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 561,65.**

**TRAVERSA DI VIA EUFEMIA n. SNC Piano T-1**

Con Variazione del \*\* Pratica n. \*\* in atti dal \*\*\* per classamento proposto variato, acquisisce il seguente classamento:

- **Fg. 32, p.IIa 5196, Categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 794,05.**

**TRAVERSA I DI STRADA COMUNALE EUFEMIA n. SNC Piano T-1**

Con successiva variazione del \*\* vengono inseriti i dati di superficie:

- **Fg. 32, p.IIa 5196, Categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale 190 mq Escluse aree Scoperte 180 mq, rendita Euro 794,05, TRAVERSA I DI STRADA COMUNALE EUFEMIA n. SNC Piano T-1.**

Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del \*\* Pratica n. \*\* in atti dal \*\* VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. \*\*\*) viene annotata la variazione di denominazione della strada in TRAVERSA EUFEMIA I TRAVERSA n. SNC.

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanizzato:**

**Catasto Terreni**

**p.IIa 23:**

- \*\*\*, Fu \*\*\*Proprietà 1000/1000 fino al \*\*\*

**p.IIa 267:**

- \*\* nato a \*\*\* il \*\*\* C.F. \*\*\* Proprietà 1/1 fino al \*\*\*

Atto del \*\* Pubblico ufficiale \*\*\* Sede \*\*\* Repertorio n. \*\* - \*\* (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. \*\*\* Reparto PI di CASERTA-SMCV - Pratica n. \*\*\* in atti dal \*\*.

**Catasto Fabbricati:**

- \*\* nato a \*\*\* il \*\*\* C.F. \*\*\*Proprietà 100/100

COSTITUZIONE del \*\*\* Pratica n. \*\* in atti dal \*\*\* COSTITUZIONE (n. \*\*\*).

(cfr. all.to n. \* - Visure storiche all'impianto dei Terreni).

Si riscontra la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nei negozi di acquisto.

In ordine alla corrispondenza tra la situazione reale dei luoghi rilevata al momento dell'accesso rispetto a quella catastale, sono emerse difformità della situazione di stato di fatto rispetto alla planimetria catastale in ordine a:

**Piano terra**

- ampliamento di volumetria lato Sud-Est, Sud e Ovest;
- chiusura/apertura vani finestra/porta lato Ovest;
- diversa distribuzione dei vani.

**Piano Primo**

- Ampliamento lato Est;
- Trasformazione del balcone in vano scala lato Ovest.

Tali difformità, potranno essere sanate tramite presentazione di un nuovo Docfa.

Gli oneri per l'aggiornamento catastale sono stimabili in € 1000,00.

(cfr. all.to n. \* - Sovrapposizione dello stato di fatto con la planimetria catastale con indicazione delle difformità).

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

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

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

può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno );  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

#### **RISPOSTA AL QUESITO n.4:**

**LOTTO 2:** - piena ed intera proprietà di villa ubicata in Grazzanise (CE), alla I trav. della Via Eufemia n. 38; è composta al piano terra da un viale di accesso, soggiorno, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno con antibagno e tinello; al piano primo da disimpegno con balcone, camera, ripostiglio, camera, bagno e camera con bagno; al piano terzo da n. 4 vani, disimpegno con balcone e bagno, esso confina a Sud con p.lla \*, a Ovest con la I trav. di Via Eufemia, a Est con p.lla \*; è riportato nel **C.F. del Comune di Grazzanise (CE) al foglio 32, p.lla 5196**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'aumento di volumetria lato Sud-Ovest; vi è Licenza Edilizia n. 14/2000, prot. n.4290 del 22/05/2020. Vi è ordinanza di sospensione dei lavori n.66 del 27/12/2000. L'immobile è difforme in ordine all'aumento di volumetria (ampliamento piano terra, piano primo e realizzazione del piano secondo) e della superficie residenziale, alle modifiche prospettiche e della diversa distribuzione interna e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria; non risultano ordini di ripristino e di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 125.000,00.**

#### **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:

1. 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;
2. può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

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

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

/ 5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

**RISPOSTA AL QUESITO n.5:**

Acquisiti gli atti necessari alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene staggito, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data \*\*\*\*) e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a quella del pignoramento, nella fattispecie l'atto di compravendita del \*\*\*\* per notaio \*\*\* in \*\*\* con il quale acquista l'area di sedime del bene de quo, tale rogito riporta:

**"(...) = A = PARTE ALIENANTE:**

**\*\* \*\*, casalinga, nata a \*\* \*\*, con domicilio anche fiscale in \*\*\* Via \*\*\*;**

**Codice Fiscale dichiarato: \*\*\*;**

**= B = PARTE ACQUIRENTE:**

**\*\* \*\*, commerciante, nato a \*\* il \*\*\*, con domicilio anche fiscale in \*\*\* Via \*\*\*\*;**

**Codice Fiscale dichiarato: \*\*\*\*.(...)**

**ARTICOLO 1**

**Consenso ed oggetto**

**La signora \*\*\* vende al signor**

**\*\*\*\*\***

**che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile sito in Comune di GRAZZANISE (CE), e precisamente:**

**\*\* zonetta di SUOLO EDIFICATORIO, in località "Crocelle", dell'estensione catastale di metri quadri quattrocentosessanta (mq. 460); confinante con proprietà \*\*, con beni \*\* Antonia e con proprietà degli eredi \*\*, salvo altri.**

**Detto bene risulta censito al C.T. del Comune di Grazzanise, con i seguenti dati:**

**FOGLIO 32 PARTICELLA 267**

**are 4.60 seminativo di 3 classe, R.D. £ 9.200, R.A. £ 4.600. (...)"**

**(cfr. all.to n. \* – Atto di compravendita del \*\*\* e nota di trascrizione).**

ARCHITETTO \*\*\*

\*\*\* VIA \*\*  
 TEL. 08\*\*\*  
 \*\*\*@archiworldpec.it

**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:

3. **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
4. **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
5. **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 una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
 Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i **relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n.6:**

La costruzione dell'immobile pignorato risale ai primi anni duemila e dalle ricerche svolte presso gli uffici competenti risulta essere stata rilasciato Permesso di Costruire n.\*\* del \*\*.

All'uopo, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Grazzanise, attesta:

*"(...) Vista la richiesta prot. \*\* del \*\* dall'Arch. \*\*\*, con studio in \*\* alla Via \*\*\*, in qualità di esperto stimatore del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), inerente "l'istanza di accesso ai documenti amministrativi ex L. 241/1990" (...)"*

#### ***"(...) ATTESTA CHE***

- *per l'immobile oggetto di richiesta sono presenti i seguenti titoli: P.d.C. n. \*\* del \*\* prot. n. \*\* del \* e P.d.C. n. \*\*del \*\* prot. \*\* del \*\*;*
- *all'interno del P.d.C. n. \*\* del \*\*\* prot. n. \*\* del \*\* è presente ordinanza di sospensione lavori n. \* del \*\*;*
- *l'immobile non è riconosciuto bene di interesse artistico o storico;*
- *l'immobile non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente;*
- *che le aree su cui ricadono i fabbricati di cui ai P.d.C. n. \*\* del \*\* prot n. \*\*\* del \*\* e P.d.C. n. \*\* del \*\*\* prot n. \*\* del \*\* risultano prive di gravami e nello strumento urbanistico vigente alla data del 22/08/2021 (piano regolatore generale (p.r.g.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania 1 aprile 1996, n° 5323 pubblicato sul B.U.R.C. n° 27 del 13 maggio 1996) risultano avere la seguente destinazione urbanistica: **B2-residenziale attuale parzialmente edificata**. In data 05 agosto 2021 è stato adottato, con delibera della giunta comunale n° 107 del 05/08/2021, il piano urbanistico comunale (P.U.C.), pubblicato sul B.U.R.C. N° 82 del 23/08/2021, nello stesso, l'area in oggetto, è così individuata: **Centro Urbano**.*

Inoltre, vista l'Ordinanza di sospensione dei lavori n.\*\* del \*\*:

*"(...) VISTA*

*La Concessione Edilizia n\*\* del \*\*\* rilasciata al Sig. \*\* nato a \*\* il \*\*, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione alla Via Eufemia;*

*VISTO*

*Il Piano Stralcio di difesa dalle alluvioni per le aste principali del bacino fiume Volturno, adottato dalla competente Autorità di Bacino e pubblicato sulla G.U. n° 294 del 16.12.1999 ed in cui è previsto che, per i vincoli temporanei di salvaguardia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 6 bis della legge 18/05/1989, n° 183 nelle aree classificate come fascia A e B è vietato qualunque tipo di edificazione;*

*RILEVATO*

*Che l'area interessata alla concessione edilizia n° \*\*\* ricade in fascia "B" del predetto Piano Stralcio;*

**RAVVISATA**

La necessità di ordinare in sede di autotutela, la immediata sospensione dei lavori di cui sopra, con riserva dei successivi provvedimenti ai sensi della legge 28.02.1985, n° 47;

**VISTO**

L'Art.4 della legge n° 47/85 e successive modifiche e integrazioni;

**VISTO**

L'art. 6 della legge 15 maggio 1997, n° 27 e successive modifiche e integrazioni;

**ORDINA**

Al sig. \*\* nato a \*\* il \*\*, residente in \*\*\* alla Via \*\*, nella qualità di concessionario, l'immediata sospensione dei lavori in premessa indicati, con effetto dalla notifica della presente. (...)"

(cfr. all.to n. \* – Comunicazione Ufficio Urbanistica Comune di Grazzanise)

(cfr. all.to n. \* – Concessione edilizia n. \*\*)

Dallo stato di fatto rispetto al P.d.C. n. \*\* sono emerse le seguenti difformità:

**Piano terra**

- ampliamento di volumetria lato Sud-Est, Sud, Ovest ;
- chiusura/apertura vani finestra/porta lato Ovest;
- diversa distribuzione dei vani.

**Piano Primo**

- Ampliamento lato Est;
- Trasformazione del balcone in vano scala lato Ovest.

Dunque, alla luce di quanto su riportato l'immobile a parere dell'esperto, non può essere sanato.

(cfr. all.to n. \*\* – Sovrapposizione dello stato dei luoghi con la Concessione edilizia n. \*\*).

**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.).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7:**

Il compendio di cui al Lotto n. 2, al momento dell'accesso, era occupato dall'esecutat\* unitamente alla propria famiglia.

(cfr. all.to n. \* – Verbale di accesso).

**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).

**RISPOSTA AL QUESITO n.8:**

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

Dall'elenco delle formalità relative all'immobile staggito, distinto al N.C.E.U. al **Fg. 32, P.IIa 5196** del Comune di Grazzanise (CE) e relative al Sig. \*\*, oltre alla trascrizione del pignoramento originante la presente procedura espropriativa, non risultano altri pignoramenti.

(cfr. all.to n. \*\* - *Ispesioni Ipotecarie*).

Il Responsabile dell'Unità Operativa Urbanistica del Grazzanise (CE) attesta che:

*"(...) - per l'immobile oggetto di richiesta sono presenti i seguenti titoli: (...) e P.d.C. n. \*\* del \*\* prot. n. \*\* del \*\*;*

- *all' interno del P.d.C. n. \*\* del \*\* prot. n. \*\*\* del \*\*\* è presente ordinanza di sospensione lavori n. \*\*\* del \*\*;*

- l'immobile non è riconosciuto bene di interesse artistico o storico;
- l'immobile non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente;
- che le aree su cui ricadono i fabbricati di cui (...) e P.d.C. n. \*\* del \*\* prot. n. \* del \*\* risultano prive di gravami e nello strumento urbanistico vigente alla data del 22/08/2021 (piano regolatore generale (p.r.g.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania 1 aprile 1996, n°5323 pubblicato sul B.U.R.C. n°27 del 13 maggio 1996) risultano avere la seguente destinazione urbanistica: **B2 - residenziale attuale parzialmente edificata**. In data 05 agosto 2021 è stato adottato, con delibera della giunta comunale n°107 del 05/08/2021, il piano urbanistico comunale (P.U.C.), pubblicato sul B.U.R.C. n°82 del 23/08/2021, nello stesso, l'area in oggetto, è così individuata: **Centro Urbano**.

(cfr. all.to n. \*\*– Attestazione Ufficio Tecnico Comune di Grazzanise).

In data \*\* il sottoscritto provvedeva ad inviare istanza alla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, circa la sussistenza di vincoli artistici, archeologici, storici o etnografici (come da incarico).

In data 12/05//2023, l'ente comunicava che: "(...)In relazione all'oggetto, si riscontra la nota acquisita con riferimento MIC-SABAP-CE Prot. n. 9179-A del 4/5/2023 e si comunica che alla data odierna, gli immobili censiti come in oggetto, non sono sottoposti alle disposizioni del Decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, Parte II. di competenza della scrivente, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma I del già citato decreto.

Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D. L.gs 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti da questo Ufficio, nei confronti dell'immobile in oggetto non risulta emanato alcun provvedimento specifico di tutela paesaggistica con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142, citato decreto) il cui accertamento va espletato col concerto dell'Ente Locale.

La presente comunicazione non inficia comunque futuri provvedimento che questa Amministrazione potrà eventualmente adottare, nel rispetto delle vigenti norme di tutela, per l'immobile in questione. (...)"

(cfr. all.to n. \*\*– Comunicazione Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento).

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

Dall' elenco delle formalità relative all'immobile staggito distinto in catasto fabbricati al **fg. 32 p.IIa 5196** del Comune di Grazzanise (CE) e relative al sig. \*\*\*\*, risultano le seguenti iscrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO del \*\* – Registro Particolare \*\* Registro Generale \*\* – Pubblico ufficiale \*\* Repertorio \*\* del \*\* \*\* derivante da \*\*
2. ISCRIZIONE CONTRO del \*\*\* – Registro Particolare \*\* Registro Generale \*\* – Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio \*\* del \*\*\* \*\* derivante da \*\*.
4. ISCRIZIONE CONTRO del \*\* – Registro Particolare \*\* Registro Generale \*\* – Pubblico ufficiale \*\* Repertorio \*\* del \*\* \*\* derivante da \*\*\*

#### **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.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n.9:**

Dalla consultazione delle banche dati degli immobili di proprietà statale, disponibile sul portale Open Demanio (<https://dati.agenziademano.it>), che mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni dello Stato, si è appurato che il bene oggetto del presente pignoramento non rientra in quelli appartenenti allo Stato.

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

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

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

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

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

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

### **RISPOSTA AL QUESITO n.10:**

Da ricerche effettuate presso l'Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale Foreste e Caccia Sezione Usi Civici e così come da Decreto del Regio Commissario rinvenuto si evince che nel territorio di pertinenza del Comune di Grazzanise (CE), non vi sono terreni gravati da censo e/o uso civico.

*(cfr. all.to n. \* – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici)*

### **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.

### **RISPOSTA AL QUESITO n.11:**

Il bene pignorato, essendo un'unità immobiliare indipendente, non ha spese di gestione (spese condominiali, spese fisse di gestione e spese già deliberate ecc.).

### **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:

1. nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
2. nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
3. nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
4. 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;
5. nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

## **RISPOSTA AL QUESITO n.12:**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 2**

**La superficie commerciale complessiva del Piano Rialzato** risulta essere:

- Superficie residenziale (lorda) = mq 103.44 (abitazione p.t.);
- Balconi = 5.30mq + 3.55mq = mq 8.85
- Cortile/ Porticato = mq 264,61

$103,44 + (5,30mq \times 0.30) + (3.55mq \times 0.30) + (264.61mq \times 0.10) = 151.83mq$

**La superficie commerciale complessiva del Piano Primo** risulta essere:

Superficie residenziale= 72.98mq

Balconi=5.30mq + 7.96mq + 4.45mq= 17.70mq

$72.98 + (5.30 \times 0.30) + (7.96 \times 0.30) + (4.45 \times 0.30) = 93.58mq$

**La superficie commerciale complessiva del Piano Secondo** risulta essere:

Superficie residenziale= 70,32mq

Balconi=4.70mq + 30.49mq

$70.32mq + (4.7m \times 0.30) + (30.49 \times 0.30) = 86.89mq$

**La superficie commerciale ragguagliata = 151.83 mq + 93.58mq + 86.89mq = 332.30 mq.**

**Criteri di stima utilizzati**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, è preliminarmente la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Il bene è una abitazione indipendente con annesso viale d'accesso esterno pertinenziale, in mediocre stato di manutenzione.

Nel rispetto dell'International Valuation Standard IVS, nel caso in questione si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima del Market Approach, comparando i valori di mercato di beni simili o analoghi a quello in oggetto per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Esso è basato essenzialmente sulla ricerca del più probabile prezzo unitario al metro quadrato ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

**Analisi di mercato – Riferimenti**

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stata effettuata un'indagine interpellando l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali (riferito al secondo semestre dell'anno 2022). L'indagine effettuata presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferisce dati relativi ad un prezzo unitario medio per abitazioni in stato normale di 625,00 €/mq come di seguito riportato:

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

L'indagine effettuata presso la banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare, riferisce dati relativi ad un prezzo unitario medio di 671,00 €/mq, come di seguito riportato



Quindi la media aritmetica determinata considerando il valore medio indicato dall'O.M.I. in riferimento alle abitazioni civili in uno stato manutentivo normale, e il valore medio del Borsino Immobiliare, per la specifica categoria di ville e villini o porzioni di essere, è uguale a **648 €**.

Si è inoltre provveduto a consultare il sito Aste Giudiziarie, dal quale non sono stati reperite compravendite di immobili similari al bene in oggetto.

**Osservazioni:**

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva al lordo delle murature perimetrali libere e nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà. La stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e alle relative pertinenze.

- Superficie commerciale ragguagliata = **332.30 mq**;
- Prezzo medio di mercato pari a ((**625,00 €/mq + 671€/mq / 2**) risulta pari a **€/mq 648,00**.

e pertanto si ottiene un valore pari a : 332,30 mq x 648,00 €/mq = € 215.330,40.

**LOTTO 2- Valore 2 = € 215.000,00** (valore del pieno ed intero diritto espropriato)

Dunque il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura, in condizioni di ordinarietà è di **€ 215.000,00**

<b>Al Valore commerciale ottenuto vanno applicati adeguamenti e correttori della stima:</b>	
- Difformità urbanistiche rilevate 30%=	<b>€ 64.500,00</b>
- Manutenzione straordinaria / adeguamento impianti =	<b>€ 2.000,00</b>
- Docfa =	<b>€ 1000,00</b>
- Attestato di prestazione energetica =	<b>€1000,00</b>
- Riduzione rispetto al valore di mercato (10% del valore di mercato) =	<b>€ 21.500,00</b>
<b>Totale =</b>	<b>€ 90.000,00</b>

**Il VALORE FINALE a base d'asta dell'unità immobiliare al netto di decurtazioni e correzioni, in cifra arrotondata è di € 125.000,00.**

**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.

**RISPOSTA AL QUESITO N.13:**

Il presente pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa e dunque si è proceduti alla valutazione dell'intera quota.

**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**.

**RISPOSTA AL QUESITO N.14:**

Il Certificato Storico di Residenza, rilasciato dall'Ufficio d'anagrafe del Comune di \*\* riporta che il \*\*\*, nato a \*\* il \*\*, è residente in \*\* alla Via \*\*\*, dal \*\*\*\* ad oggi.

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di \*\*\*, certifica che il Sig. \*\*\* e la Sig.ra \*\*\*, nata a \*\* il \*\* hanno contratto matrimonio in data \*\*, in cui è presente la seguente annotazione: *"CON ATTO IN DATA \*\* A ROGITO DEL NOTAIO \*\*\* GLI SPOSI \*\*\* E \*\* HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI."*

*(cfr. all.to n.\* – Certificato di residenza ed Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio Comune di \*).*

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme, ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto esperto rassegna la presente relazione costituita da n. 22 pagine dattiloscritte e da n. \* allegati e resta disponibile per qualsiasi chiarimento.

Caserta, 12 Settembre 2023

L'ESPERTO

Arch. \*\*\*