



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3

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, **Avv. *****, 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

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

ARCHITETTO****

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

- 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 **"differmità 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 differmità 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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la 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.

RISPOSTA AL QUESITO n.1:

I beni oggetto di pignoramento:

- 1) N.C.E.U. Fg. **, P.Illa *, Sub*, Via Tonnetta n. *, Piano **, categoria **.
- 2) N.C.E.U. Fg. **, P.Illa **, Cat. **, vani **, **
- 3) N.C.T. Fg. 28, P.Illa 5394.
- 4) N.C.T. Fg. 28, P.Illa 861.
- 5) N.C.T. Fg. 28, P.Illa 863.

1) N.C.E.U. Fg. **, P.Illa **, 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.Illa ** 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.Illa 1/2 di 07 are 20 ca (la quale genererà la p.Illa 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 "difformità 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.Illa **, Sub. *, **, in ditta **, nato a ** il **, C.F. **, per l'intera quota.**

Per quanto riguarda le "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, sono emerse difformità 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 **, P.IIa **.

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 **, in località "***", dell'estensione catastale di metri quadri *** (mq. *); confinante con proprietà **, con beni ** e con proprietà degli eredi *, salvo altri.**

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

FOGLIO * PARTICELLA *

are * seminativo di *classe, R.D. £ *, R.A. £ **. (...)"**

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

Il bene costituente il Lotto *, sito nel **, alla Via ***, consiste in un villino sviluppato su di tre livelli con cortile pertinenziale, riportato al N.C.E.U. del medesimo Comune al **Foglio **, P.IIa **, Cat. **, Cl. **, Cons. ** vani, Superficie Catastale totale ** mq Totale escluse aree scoperte * mq, Rendita € **, Piano **, 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:

- aumento di superficie e di volume dell'unità sul lato est del lotto;
- realizzazione di porticati in legno;
- diversa distribuzione dei vani.

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

3) N.C.T. Fg. 28, P.IIa 5394.

4) N.C.T. Fg. 28, P.IIa 861.

5) N.C.T. Fg. 28, P.IIa 863.

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 ventitre e centiare sessantuno (are 23.61), confinante con via della Pietra, striscia di suolo comune da attribuire a passaggio, particelle 858 e 864 donate a ***; nel nuovo catasto terreni alla partita 5522 foglio 28, part.la 859 (ex part.la 73/c) are 8.12 Rendita Dominicale 21.924 Rendita Agraria 8.933 foglio 28, part.la 861 (ex part.la 78/a) ca. 75 Rendita Dominicale 2.025 Rendita Agraria 825 foglio 28, part.la 863 (ex part.la 78/c) are 14.74 Rendita Dominicale 39.798 Rendita Agraria 16.214, 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.3

Appezamenti di terreno siti nel Comune di Grazzanise (CE) in Via della Pietra, riportati al N.C.T. del medesimo Comune al **Foglio 28:**

- **P.Ila 861**, Qualità seminativo di 2^a Classe, Superficie are 00 ca 75 Reddito Dominicale € 1,05, Reddito Agrario € 0,43;
- **P.Ila 863**, Qualità seminativo di 2^a Classe, Superficie are 14 ca 74 Reddito Dominicale € 20,55, Reddito Agrario € 8,37;
- **P.Ila 5394**, Qualità seminativo di 2^a Classe, Superficie are 08 ca 12 Reddito Dominicale € 11,32, Reddito Agrario € 4,61.

(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:

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N. 3

Esso è costituito da tre fondi agricoli confinanti, siti nel Comune di Grazzanise (Ce) alla località "Congrega di Carità" e riportati al N.C.T. del medesimo comune al Foglio 28:

p.lla 861, avente una superficie nominale di circa 75 mq (00 are 75 ca);

p.lla 863, avente una superficie nominale di circa 1474 mq (14 are 74 ca);

p.lla 5394, avente una superficie nominale di circa 812 mq (08 are 12 ca).

L'accesso al LOTTO N.3 avviene dalla P.lla **, Via della Pietra, posta a Sud del lotto, in ditta Comune di Grazzanise.

I terreni risultano sprovvisti di recinzione e si presentano incolti.

La zona del comune di Grazzanise dove è ubicato il Lotto 3, è semicentrale a circa 650 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.

(cfr. all.to n - Documentazione fotografica).*

I Terreni hanno forma regolare, con giacitura in piano. Confinano a Nord con p.lla **, a Est Con p.lla * e ** a sud con p.lla **, a ** con P.lla ** e **

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 DEI BENI

I terreni facenti parte del Lotto 3 sono riportati al N.C.T. del Comune di Grazzanise al **Foglio 28:**
p.lla 861, Seminativo di 2^a Classe di 00 are 75 ca;
p.lla 863, Seminativo di 2^a Classe di 14 are 74 ca;
p.lla 5394, Seminativo di 2^a Classe di 08 are 12 ca,
in ditta **, nato a ** il **** per il diritto di piena proprietà.

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

Dalla documentazione catastale consultata si evince che le p.lle di terreno 861 di 00 are 75 ca e 863 di 14 are 74 ca, sono state originate dalla variazione della p.lla 78 originaria all' impianto di 40 are 00 ca, in ditta ***.

In virtù di successione apertasi il ***, il bene passa in ditta *** fu **.

Con nota di voltura n. ** del **, il bene passa con atto di divisione del *** in ditta *** fu **.

In virtù di successione apertasi il *** come da denuncia n. *** vol.** registrata a ** il **, il bene con la medesima consistenza passa in ditta *** fu ** usufruttua* in parte.

Con la successione di ** fu **, apertasi il **, come da denuncia n.*** vol. * e registrato a capua il *, il bene passa in ditta **** e *** fu **.

Con nota di variazione. ** del ****, la p.lla 78 varia di consistenza, che da are 49 ca 00 passa a are 38 ca 50, come da verifica periodica dell'anno **

Con nota di voltura n. ** del ***, il bene passa in ditta ***, in virtù di successione di **, apertasi il **** come da denuncia n. ** vol. **** e registrata a Caserta il *.

Con atto di compravendita del *** per notaio **, il bene passa in ditta **, nato a ** il **.

A seguito di frazionamento del *** (variazione n. **), p.lla 78 di are 38 ca 50 viene soppressa per generare le seguenti p.lle:

- **p.lla 861 di are 00 ca75;**
- p.lla ** di are 04 ca 03;
- **p.lla 863 di are 14 ca 74;**
- p.lla ** di are 14 ca 74;
- p.lla ** di are 04 ca 24.

Le p.lle 861 e 863 passano in ditta *** in virtù di atto di donazione del ** per notaio ** con la medesima consistenza attuale.

La p.lla 5394 di are 08 ca 12, è originata dal frazionamento della p.lla 73 all'impianto di are 29 ca 52, in ditta ***.

In virtù di atto di compravendita del *** per notaio *** in **, registrato al n. *** il **, il bene con la

medesima consistenza passa in ditta ***.

Con atto di compravendita del ***, per notaio *** in ** il bene passa in ditta ***.

A seguito di frazionamento del *** (variazione n. **), p.lla 73 di are 29 ca 52 viene soppressa per generare le seguenti p.lle:

- p.lla ** di are 08 ca 87;
- p.lla ** di are 08 ca 87;
- **p.lla 5394 di are 08 ca 12;**
- p.lla ** di are 03 ca 66.

E' presente annotazione al presente frazionamento: SOSTITUISCE LA P.LLA 859 PER DUPLICATO FRZ.***

La p.lla 859 (sostituita poi dalla 5394 per duplicato) passa in ditta **** in virtù di atto di donazione del *** per notaio *** con la medesima consistenza attuale.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanizzato:

Catasto Terreni

p.lle 861 – 863 - 5394:

- ***, da verificare usufrutto fino al **
- **** nata a *** il *** C.F. ** Proprietà fino al ***
*Impianto meccanografico del **

- *** nato a * il ** C.F. ** Proprietà 1000/1000 fino al ***

*Atto del *** Pubblico ufficiale ** Sede ** Repertorio n. ** - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. ** registrato in data ** - Voltura n. *** in atti dal ***

- **** nato a **** il *** C.F. *** Proprietà 1000/1000

*VOLTURA D'UFFICIO del **** Pubblico ufficiale *** Sede **** Repertorio n. **** - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. **** registrato in data **** - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. *** - Pratica n. *** in atti dal **
(cfr. all.to n. * - Visure storiche all'impianto dei Terreni).*

Si conferma la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in capo all'esecutato con le risultanze catastali attuali. In sede di accesso non sono emerse difformità della situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nell'estratto di mappa catastale corrispondente.

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 **folio _____**, **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.

RISPOSTA AL QUESITO n.4:

LOTTO n. 3 – piena ed intera proprietà di **terreni** ubicati in Grazzanise alla via Della Pietra; confina con la p.lla ** a sud, con la p.lla ** a nord, con la p.lle ** e ** ad ovest, con le p.lle ** e ** ad est; sono riportati nel **C.T. del Comune di Grazzanise al foglio 28,**

P.lla 861, Qualità seminativo di 2^a Classe, Superficie are 00 ca 75 Reddito Dominicale € 1,05, Reddito Agrario € 0,43;

-P.lla 863, Qualità seminativo di 2^a Classe, Superficie are 14 ca 74 Reddito Dominicale € 20,55, Reddito Agrario € 8,37;

-P.lla 5394, Qualità seminativo di 2^a Classe, Superficie are 08 ca 12 Reddito Dominicale € 11,32, Reddito Agrario € 4,61.

non risulta ordine di demolizione del bene; le p.lle ricadono in zona Mixité Urbaine – Frammento urbano a funzioni integrate.

PREZZO BASE euro **80.000.**

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, in forza dell'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 ventitre e centiare sessantuno (are 23.61), confinante con via della Pietra, striscia di suolo comune da attribuire a passaggio, particelle 858 e 864 donate a ***; nel nuovo catasto terreni alla partita 5522 foglio 28, part.la 859 (ex part.la 73/c) are 8.12 Rendita Dominicale 21.924 Rendita Agraria 8.933 foglio 28, part.la 861 (ex part.la 78/a) ca. 75 Rendita Dominicale 2.025 Rendita Agraria 825 foglio 28, part.la 863 (ex part.la 78/c) are 14.74 Rendita Dominicale 39.798 Rendita Agraria 16.214, in virtù del citato frazionamento. (...)**

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

Con atto del * per notaio * in *** trascritto il ***** ai nn.ri ***** , il Sig. ****acquista dalla Sig.ra **, nata a *** il ***, la p.la 73 di 29 are 52 ca, tale nota di trascrizione riporta:

*"(...) ** ha venduto a **, che ha comprato in comunione legale, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in agro di Grazzanise, denominato "Via delle Pietre", dell'estensione catastale di are (29.52) ventinove e centiare cinquantadue, confinante con proprietà *** con proprietà già del compratore attraverso la quale esso compratore dovrà crearsi l'accesso, con proprietà comunale e proprietà **;*
nel N.C.T. è riportato alla partita 1229, correttamente in ditta alla venditrice, foglio 28, particella 73, sem. di 2[^], are 29.52, R.D.L. 199,26, R.A.L. 38,30(...)"
*(cfr. all.to n. ** – Nota di trascrizione atto di compravendita del ***)*

In precedenza, il Sig. **, con atto del ** per notaio ** di **, trascritto in data ** ai nn.ri **, il Sig. ** acquista dalla Sig.ra ***, nata il **** a ***** la proprietà della p.lla 78 di are 38 ca 50; tale nota riporta:

*"(...) ** liberamente vende a beneficio di *****, che compra, la esclusiva proprietà dell'intero suo appezzamento di terreno agricolo, denominato "Della Pietra", in agro di Grazzanise, esteso are 49,00, in catasto riportato alla partita 5024 – F. 28 – n. 78 – sem. II – are 38,50 – R.D.L. 259,87 – R.A.L. 50,05 e n. 235 – sem. – are 10,50 – R.D.L. 81,37 – R.A.L. 16,80 – formante un sol corpo e confinante con via Della Pietra da cui ha l'ingresso, confina ancora con beni della Congrega di Carità, con proprietà *****, salvo altri(...)"*
*(cfr. all.to n. * – Nota di trascrizione atto di compravendita del ***)*

Dunque, nei vari passaggi di proprietà, il bene è inequivocabilmente identificato, sebbene nel corso degli anni sia mutato di consistenza ed identificativo.

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 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.

RISPOSTA AL QUESITO n.6:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise si legge che:

"(...) VISTO il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania 1aprile 1996, n° 5323 pubblicato sul B.U.R.C. n° 27 del 13 maggio 1996);

VISTO il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con Delibera di Giunta Comunale n° 107 del 05/08/2021 e pubblicato sul B.U.R.C. n° 82 del 23/08/2021;

VISTI gli atti d'Ufficio:

CERTIFICA

Che il terreno distinto al Catasto di questo Comune al

Foglio 28 - P.IIa 861 - 863 - 5394 -----

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) RISULTA AVERE LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:

ZONA "D" - ATTIVITA' PRODUTTIVE E INDUSTRIALI

DESTINAZIONE D'USO:

1) (art. 27 L. n. 865/71) 50% privati, industriali, artigianali, commerciale e turistico; 2) Laboratori artigiani; attrezzature:

- viabilità	mq/ha 250
- parcheggi	mq/ha 500
- verde	mq/ha 500
- indice di copertura	mq/mq 0,20
- altezza	mt. 8,50

Distacco minimo dagli edifici:

- in rapporto all'altezza	m/m 100% h
- assoluto m 10,00	

Distacco minimo dai confini:

- in rapporto all'altezza	m/m 100%h
- assoluto	m. 7,50
- parcheggio nel lotto	n/ha 100
- indice di piantumazione	mq/mq 1/10
- strumento di attuazione	P I.P./lottiz. Conv.
- superficie minima d'intervento	mq 8.000
distanza dal ciglio della strada al contorno zona "D"	minimo mt. 20

norme particolari:

non sono ammesse in zona D costruzioni residenziali. È ammessa la sola residenza, non superiore a 500 mc. v.p.p. destinata ad alloggio del custode o del titolare della ditta, per ogni singolo comparto. La formazione e l'approvazione del PIP equivale a dichiarazione o indifferibilità urgente e pubblica utilità delle opere in esso previste. Le aree espropriate dal comune verranno cedute nella misura del 50% in concessione del diritto di superficie per 99 anni alle ditte che ne abbiano fatto richiesta. L'altro 50% può essere reso definitivamente in proprietà con vincolo di destinazione, il PIP comprenderà la viabilità intera di zona, gli spazi per parcheggi pubblici a servizio delle aree produttive, le fasce a verde elementare nonché l'articolazione in lotti fabbricabili con norme d'intervento. La convenzione stipulata tra l'A.C. ed il concessionario conterrà un concordato in merito a:

- Modalità e tempi d'attuazione delle opere;

Oneri urbanizzativi a carico dei lottizzanti.

Finalità a carico del concessionario in caso d'inadempienze. Per quanto attiene al primo comma si precisa quanto segue: la convenzione conterrà un concordato tra concedente e concessionario (o tra lottizzante e A.C. in caso di PdL) in merito al:

Tipo di lavorazione;

- tipi d'impianti;

N. addetti previsti;

Tipo d'attività;

Rispetto della normativa in materia di prevenzione infortunistica e insalubrità e pericolosità delle lavorazioni art. 216 T.U. leggi sanitarie;

Rispetto della normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento atmosferico (legge 13 luglio 1966 n. 615 art. 20 titolo);

Rispetto della normativa in materia delle acque dall'inquinamento (legge 319 del 1976 e successive integrazioni). Qualora la tavola di zonizzazione riporti la suddivisione dell'area in comparti, come strumento d'attuazione è ammessa la concessione edilizia.

VINCOLO "Vr" - VERDE DI RISPETTO (in quota parte)

In tali zone non possono essere autorizzate nuove costruzioni di qualsiasi natura. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole, nonché parcheggi pubblici e privati.

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, il terreno in oggetto, è così individuato:

Zona "Mixitéurbaine - Frammento urbano a funzioni integrate"

La Zona Territoriale Omogenea "Mixitéurbaine - Frammento urbano a funzioni integrate" consiste in aree su cui realizzare edilizia residenziale integrata ad edilizia destinata a funzioni commerciali, terziarie, direzionali e culturali - ricreative. Le destinazioni d'uso previste sono: 1. residenza; 2. uffici pubblici e privati, studi professionali; 3. attrezzature commerciali, pubblici esercizi; 4. attrezzature per lo spettacolo, lo svago ed il tempo libero; 5. attrezzature pubbliche collettive; Lo strumento attuativo previsto è il PUA.

ATTREZZATURE: - parcheggi pubblici mq/ab 2,50 - aree a verde pubblico mq/ab 9,00 - aree per istruzione mq/ab 4,50 - attrezzature di interesse comune mq/ab 2,00

INDICI

- indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq 1,20
- indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq 1,80 per abitazioni
- indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq 0,40 per altre attività
- Indice di copertura	mq/mq 0,40
- altezza max	m 10,50
- numero piani	max n. 3
A. distacco minimo degli edifici:	
- in rapporto all'altezza	100 % h o in aderenza
- assoluto	m 10,00
B. distacco minimo dai confini:	
- in rapporto all'altezza	50%h
- assoluto	m 5,00
- parcheggio nel lotto mq/mc 1/10	
C. distacco dal ciglio della strada	(min. 6,00 m)
- rapporto L. strada/h fabbricato (D.M.LL.PP. 16.1.96 punti C2, C3 e C4)	

In merito alle superfici scoperte è necessario preservare la permeabilità di almeno il 60% della superficie libera.

Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq.

* *. Modifica/integrazione introdotta a seguito del rilascio del parere alla Valutazione Decreto Dirigenziale n. 57 del 27.07.2017 contenente alcune prescrizioni.

VINCOLI

A) Il Comune di Grazzanise ricade in zona di media sismicità - 2, così come definito dalla deliberazione di giunta regionale n. 5447 del 07 novembre 2002 ss.mm.ii.

B) Il territorio del Comune di Grazzanise è interessato dal Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (PSDA),

approvato con DPCM del 21/11/2001 (G .U . del 19/02/02, n. 42) ed in particolare dalla variante al Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni per il Basso Volturno da Capua a mare (PSDA-bav), approvata con DPCM 10/120/2004 (G.U. del 4/02/2005, n . 28). Il Terreno in oggetto ricade in Area R.

Le norme di attuazione del PSDA-bav prescrivono che le nuove costruzioni consentite in tale area devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni previste per le tipologie edilizie e strutturali, di cui all'art. 16 delle suddette norme che di seguito si riportano:

Art. 16- Normativa tecnica per le costruzioni ricadenti in aree R -

1. Tipologie edilizie

Per le nuove costruzioni ammesse ai sensi delle presenti norme nelle aree R è fatto obbligo di osservare le seguenti prescrizioni tipologico-dimensionali e d'uso:

- la quota minima del primo livello utile a fini residenziali e/o produttivi, non deve essere inferiore a mt. 1,50 rispetto alla quota massima del piano di campagna a sistemazione di progetto eseguita;
- al di sotto di detto primo livello utile non possono essere previsti neppure ambienti di servizio o pertinenze tecniche di alcun tipo;
- in nessun caso la struttura da realizzarsi deve costituire ostacolo al deflusso o limitazione alla capacità d'invaso.

C) Il terreno in parola non è soggetto ai vincoli di cui all'art. 10 della legge 353/2000.(...)"
(cfr. all.to n. * – Certificato di destinazione Urbanistica).

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. 3, era libero.

(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 agli immobili staggiti, distinti al N.C.T. al **Fg. 28, p.IIa 861, p.IIa 863 e p.IIa 5194** 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:

"(...) A) Il Comune di Grazzanise ricade in zona di media sismicità - 2, così come definito dalla deliberazione di giunta regionale n. 5447 del 07 novembre 2002 ss.mm.ii.

B) Il territorio del Comune di Grazzanise è interessato dal Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (PSDA),

approvato con DPCM del 21/11/2001 (G .U . del 19/02/02, n. 42) ed in particolare dalla variante al Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni per il Basso Volturno da Capua a mare (PSDA-bav), approvata con DPCM 10/120/2004 (G.U. del 4/02/2005, n . 28). Il Terreno in oggetto ricade in Area R.

Le norme di attuazione del PSDA-bav prescrivono che le nuove costruzioni consentite in tale area devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni previste per le tipologie edilizie e strutturali, di cui all'art. 16 delle suddette norme che di seguito si riportano:

Art. 16- Normativa tecnica per le costruzioni ricadenti in aree R -

1. Tipologie edilizie

Per le nuove costruzioni ammesse ai sensi delle presenti norme nelle aree R è fatto obbligo di osservare le seguenti prescrizioni tipologico-dimensionali e d'uso:

- *la quota minima del primo livello utile a fini residenziali e/o produttivi, non deve essere inferiore a mt. 1,50 rispetto alla quota massima del piano di campagna a sistemazione di progetto eseguita;*
- *al di sotto di detto primo livello utile non possono essere previsti neppure ambienti di servizio o*

pertinenze tecniche di alcun tipo;

- in nessun caso la struttura da realizzarsi deve costituire ostacolo al deflusso o limitazione alla capacità d'invaso.

C) Il terreno in parola non è soggetto ai vincoli di cui all'art. 10 della legge 353/2000(...).

*(cfr. all.to n. ** – Certificato di destinazione Urbanistica).*

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.11 – 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 ai beni facenti parte del presente lotto, distinti in catasto terreni al **fg. 28, p.IIa 861, 863, 5194** 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 **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 **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:

Data la natura dei beni pignorati, non sono costituiti in condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA 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:

CRITERIO DI STIMA

Si premette che nel caso di valutazioni di aree edificabili, il documento di riferimento è rappresentato dallo strumento di piano, in cui sono contenute le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. Lo scopo della presente analisi tecnico – estimativa riguarda la determinazione del **“più probabile valore unitario medio di mercato”** dell'area fabbricabile prevista all'interno dello strumento urbanistico, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile. Nello specifico la seguente stima si riferisce per zona omogenea, ad area edificabile prevista dall'adottato Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) (*Delibera di Giunta Comunale n.107 del 05.08.2021 e pubblicato sul B.U.R.C. n.82 del 23.08.2021*).

Si andrà quindi, così come esposto di seguito, a determinare in primis **il più probabile valore di trasformazione dell'area** e poi, successivamente a determinare **il più probabile valore di mercato dei beni de quo**, ovvero del più probabile prezzo di mercato al quale una proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima.

Il metodo del **valore di trasformazione**, indiretto o analitico, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione” dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Pertanto esprimendo con V_m il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_t il valore del fabbricato, si ha:

$$V_m = v_t - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Il valore determinato sarà il limite massimo di convenienza economica al di sopra del quale l'acquirente non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Pertanto, il valore dell'area edificabile V_m è desumibile dalla formula:

$$V_m = \frac{V_t - (\Sigma K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

- V_m = valore attuale dell'area
- V_t = valore del fabbricato finito ottenuto dalla trasformazione
- ΣK = costi relativi alla costruzione
- I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali
- P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario
- r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio
- n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

In base a quanto individuato con il valore di trasformazione dell'intero comparto, si procederà alla valutazione dei beni *de quo*, ultimata secondo il metodo del confronto diretto, che si svolge attraverso la comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri simili ad esso, ricadenti nello stesso segmento di mercato, con riferimento ad un parametro quale il metro quadro di superficie. Onde considerare, poi, lo scostamento dalla quotazione determinata si considerano dei coefficienti moltiplicativi, riportati nella seguente tabella, esplicativi delle caratteristiche specifiche del bene:

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO		
C_{ac1}	Caratteristiche del fondo (<i>dislivelli del terreno, andamento, forma....</i>)	0,70 ÷ 1,30
C_{ac2}	Accessibilità e Ubicazione	0,70 ÷ 1,30
C_{ac3}	Potenzialità edificatoria	0,70 ÷ 1,30

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per quanto detto al punto 9.1, il **valore di trasformazione** viene impiegato nella valutazione di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione. La stima del più probabile valore di un'area edificabile attraverso il criterio del valore di trasformazione si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni esito della trasformazione e i costi della trasformazione stessa.

VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_{mt})

ARCHITETTO****

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

V_{mt} rappresenta il valore del fabbricato finito, ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile (S.l.v.) complessiva realizzabile nell'area di intervento per il Valore Medio Unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate,, nonché dal sito web del settore www.borsinoimmobiliare.it, per la destinazione d'uso residenziale. I valori dell'O.M.I. riferiti ad abitazioni civili in uno stato conservativo "normale", variano tra 500 e 750 €/m², con un valore medio di **625 €/m²**, mentre quelli reperiti dal principale sito web del settore www.borsinoimmobiliare.it, anch'esse riferite alla destinazione d'uso residenziale e aggiornate ad agosto 2023, con riferimento alla zona di ubicazione dell'immobile, riporta valori compresi tra 518 €/m² e 824 €/m², con un valore medio di **671 €/m²** per ville e villini. Infine, sono state condotte indagini in loco, attraverso le agenzie immobiliari operanti in zona, in modo da reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare. In particolare, sono stati analizzati alcuni annunci di vendita, soprattutto quelli riferiti alla tipologia analoga a quelli del bene *de quo*, costituente quella tipica del contesto urbano di ubicazione. Da questi sono stati evinti valori unitari variabili in un intervallo di 500÷1.000 €/m² per unità immobiliari in appartamento e/ville/villini unifamiliari, in condizioni manutentive ordinarie/buone.

Le indagini effettuate hanno dato un sostanziale riscontro dei valori indicati dell'O.M.I. che pertanto appaiono congrui per la stima dei beni oggetto di esecuzione. Incrociando tutti i dati, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, però, è possibile utilizzare (ai fini della stima) il valore massimo unitario di **824 €/m²** (ottocentoventiquattro), riferito allo stato manutentivo normale e alla specifica tipologia edilizia considerata, acquisiti dal sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it.

Tuttavia, poiché i valori rilevati ed esaminati sono riferiti ad un buono stato conservativo e normale, si ritiene di applicare un aumento percentuale pari al 45% sul valore al mq individuato, in quanto trattasi di una costruzione di nuova realizzazione. Si valuta, pertanto, un valore base di vendita del costruito per ville e villini pari a 824,00 €/m². Quindi il **Valore Medio di Mercato** è così determinato:

$$\text{Valore Medio di Mercato} = 824,00 \text{ €/m}^2 + 50\% = 1.236,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.230,00 \text{ €/m}^2}$$

TRASFORMAZIONE DELLA SUP. COMPLESSIVA IN SUP. LORDA VENDIBILE

Abitualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "**superficie lorda vendibile**" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene

sommata la superficie delle murature interne ed esterne, nonché parte delle eventuali porzioni accessorie (*Sa - superficie accessoria*) che contribuiscono a migliorare la qualità dell'abitare come:

- spazi tecnici praticabili (ossia vani tecnici contenenti gli impianti dell'edificio);
- spazi aperti e coperti pertinenziali (logge, balconi coperti, portici e simili);
- spazi scoperti pertinenziali (balconi scoperti, terrazze);
- pertinenze esclusive, chiuse o aperte (cantine, soffitte, lavanderie);
- autorimesse e posti auto.

Per la residenza la superficie accessoria (*Sa*) corrisponde alla superficie non residenziale (*Snr*), di cui all'art.2 del D.M. 10.05.1977, n.801; pertanto la superficie complessiva (*Sc*) sarà costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali ($Sc = Su + 60\% Snr$). La *Sc* così determinata deve essere incrementata di una percentuale pari al 15% per considerare le superfici delle murature interne ed esterne che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono ugualmente alla formazione della superficie commerciale vendibile.

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \sum K + Ip + P$)

Il costo della trasformazione è la spesa ordinaria occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendenti del:
 - K_1 – costo tecnico di costruzione (*Ktc*);
 - K_2 – oneri professionali (*Op*) (progettazione, direzione lavori, coord. sicurezza, collaudo, ecc);
 - K_3 – oneri di costruzione (*Oc*) e oneri di urbanizzazione (*Ou*) (primaria e secondaria).
- interessi passivi (*Ip*) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto del promotore (*P*).

Nel particolare si analizzano le singole categorie:

K_1 - costo tecnico di costruzione:

Per la destinazione residenziale comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile di impresa e la sistemazione esterna. Per la determinazione del suddetto costo tecnico di costruzione sono state condotte opportune indagini svolte presso alcune imprese edili operanti sul territorio (e quindi valutando i dati forniti dalle stesse), oltre a quanto individuato sul Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie (Prezzario Tipologie Edilizie DEI – realizzato in collaborazione dal Collegio degli Ingegneri e Architetti). Inoltre, si fa rilevare che al fine di reperire ulteriori dati utili in merito al suddetto costo, si è provveduto anche ad interrogare l'applicativo del Consiglio Nazionale degli Architetti appositamente preposto per il calcolo dei costi di costruzione e ristrutturazione edilizia

(Applicativi CNAPPC-CRESME riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale – www.architetti.cresme.it).

Per quanto sopra, quindi, il costo di costruzione (standard) lo si può quantificare (nel valore medio) di **840 €/mq** (ottocentoquaranta) e individuato dai valori indicati nella tabella seguente:

Fonte	Tipologia edilizia	Costo di costruzione di S.I.v.
Imprese edili	Residenziale di tipo medio e unifamiliare (villetta/villetta a schiera)	800,00 €/mq
Prezzario DEI*	Edilizia Residenziale di tipo economico	792,00 €/mq
	(ville a schiera industrializzate)	938,52 €/mq**
CRESME	Tipologia edilizia - casa a schiera	855,89 €/mq
valore medio individuato		827,94 €
incremento per sistemazione esterna		1,50%
Totale costo		840,36 €
Totale costo arrotondato		€ 840,00
* Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie - edizione 2014		
** valore rivalutato con decorrenza dall 01.2014 al 08.2023		

K₂ - oneri professionali (Op):

Rappresentano i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., quantificabili nella misura del 6% del costo di costruzione "K1".

K₃ – contributi da versare al ritiro della concessione:

Rappresentano i costi stabiliti dall'Area Edilizia Privata del Comune di Grazzanise, per la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico. Per la destinazione d'uso residenziale e in riferimento alla zona di interesse del bene *de quo*, gli oneri di urbanizzazione primaria sono individuati in 5,75 €/m³, mentre quelli di urbanizzazione secondaria sono individuati in 4,03 €/m³. Gli oneri di costruzione (Oc), invece, vengono conteggiati in maniera forfettaria nella misura del 6% del costo tecnico di costruzione (in quanto indeterminabili per le molteplici variabili di progetto).

Ip - interessi passivi:

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nel caso specifico, previsti i tempi della trasformazione (18 mesi), considerata la tipologia edilizia, il tasso di interesse che viene assunto è pari al 7%. Si intendono compresa in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fideiussorie.

P - profitto d'impresa;

Rappresenta il margine operativo ovvero il profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% del più probabile valore di mercato del bene trasformato.

STIMA DELL'AREA

Dai riscontri effettuati presso l'U.T.C. Comunale e da quanto attestato con il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Area Tecnica del Comune di Grazzanise (cfr. Allegato n. *), le p.lle *de quo* ricadono nell'adottato Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) (adottato con Delibera della G.C. n.107 del 05.08.2021 e pubblicato sul B.U.R.C. n.82 del 23.08.2021, in Zona "Mixitéurbaine – frammento urbano a funzioni integrate" (...) *consiste in aree su cui realizzare edilizia residenziale integrata ad edilizia destinata a funzioni commerciali, terziarie, direzionali e culturali – ricreative. Le destinazioni d'uso previste sono: 1. residenza; 2. uffici pubblici e privati, studi professionali; 3. Attrezzature commerciali, pubblici esercizi; 4. Attrezzature per lo spettacolo, lo svago ed il tempo libero; 5. Attrezzature pubbliche collettive; Lo strumento attuativo previsto è il P.U.A. (...)*" (cfr. Allegato n. *).

Nel caso di specie, l'edificazione dei lotti prevede come indici:

- *indice di fabbricabilità territoriale* mc/mq. 1,20;
- *indice di fabbricabilità fondiaria* mc/mq. 1,80 per abitazioni;
- *indice di fabbricabilità fondiaria* mc/mq. 0,40 per altre attività;
- *indice di copertura* mq/mq 0,40;
- *altezza max* m.10,50;
- *numero piani* max n.3;
- A. *distacco minimo degli edifici:*
 - *in rapporto all'altezza* 100% h o in aderenza;
 - *assoluto* m. 10,00;
- B. *distacco minimo dai confini:*
 - *in rapporto all'altezza* 50% h o in aderenza;
 - *assoluto* m. 5,00;
- *parcheggio nel lotto* mq/mc 1/10;
- C. *distacco dal ciglio della strada* (min. 6,00 m)
- *rapporto L. strada/h fabbricato (D.M.LL.PP. 16.1.96 punti C2, C3 e C4)*
in merito alle superfici scoperte è necessario preservare la permeabilità di almeno il 60% della superficie libera.
Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq.

La stima dell'area sarà quindi determinata sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del fabbricato finito. Si otterrà, così, il valore più probabile di un'area edificabile (Vm_1) mediante la stima analitica basata sul valore di trasformazione della stessa. Pertanto, si avrà:

A	Superficie Fondiaria dell'intero lotto (s.f.)	mq.	2361		
B	Indice di edificabilità fondiaria (If)	mc/mq	1,80		
C	Volumetria residenziale edificabile (max)	mc	4249,80		
D	Superficie massima realizzabile (residenza con h. interpiano convezionale di 3m.)	mq	944,40		
F	Più probabile valore di mercato medio del bene trasformato (Vm)	€/mq	1.230,00	D x F	€ 1.161.612,00
G	Costo tecnico di costruzione; $K1$	€/mq	840,00	D x G	€ 793.296,00
H	Oneri professionali; $K2 = 6\%$ di $K1$	€/mq	50,40	D x H	€ 47.597,76
I	Oneri di Urbanizzazione (primaria e secondaria); $K3$				
	1 - urbanizzazione primaria = 5,75 €/mc	€/mq	17,25	D x I1	€ 16.290,90
	urbanizz. secondaria = 4,03 €/mc	€/mq	12,09	-	€ 11.417,80
	2 - oneri di costruzione = 6% di $K1$			G x I2	€ 47.597,76
L	Totale dei costi	€/mq	970,14	G + H + I	€ 916.200,22
M	Oneri finanziari: 7% del totale dei costi	€/mq	104,28	L x 0,07	€ 64.134,02
N	Profitto d'impresa (10% del Vm)	€/mq	188,88	(D x F) x 0,1	€ 116.161,20
O	Più probabile costo totale di produzione = $L + M + N$	€/mq	1.161,05	L + M + N	€ 1.096.495,43
P	Valore del suolo sul valore di mercato della sup. comm.	€/mq	68,95	F - O	€ 65.116,57
Q	Incidenza % del valore del suolo sul valore di mercato dell'immobile trasformato	%	5,61	P / F	0,056057073
R	Valore complessivo del terreno = $P x D$ ($Vm1$)				€ 65.116,57
S	Valore di mercato riferito alla s.f. del lotto = R / A	€/mq			27,58
S	ARROTONDAMENTO	€/mq			28

Poiché il Comune di Grazzanise, non ha fornito il costo degli oneri, si è considerato un costo forfettario.

Secondo il metodo di trasformazione, il valore più probabile dei terreni *de quo* è pari a **65.116,57 €** (sessantacinquemilacentosedici,57), quindi, con un valore pari a **28,00 €/m²** (ventotto).

9.4 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come desunto dalle visure catastali, la superficie totale dell'intero appezzamento di terreno (sommatoria delle superficie delle p.lle 5394, 861 e 863) è pari a **2.361 m²**, qualità **seminativo**.

9.5 – STIMA AREA EDIFICABILE

La valutazione del bene viene effettuata moltiplicandone l'intera superficie catastale per il valore unitario di mercato individuato per un terreno con proprietà edificatorie adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalla quotazione determinata. In base a quanto determinato al precedente capoverso, si può

considerare un valore unitario di mercato di **28,00 €/m²**. Alla luce, però, delle caratteristiche specifiche del bene de quo, occorre applicare i seguenti coefficienti:

C_{ac1} = 1,10 (*caratteristiche del fondo*): il lotto di terreno ha forma non regolare ma interamente pianeggiante;

C_{ac2} = 1,10 (*accessibilità e ubicazione*): il lotto di terreno è comodamente accessibile dalla via principale e prospettante su di essa;

C_{ac3} = 1,10 (*potenzialità edificatoria*): il lotto di terreno ha capacità edificatoria (*vedi C.D.U. – allegato 04*).

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$C_{acgl} = 1,10 * 1,10 * 1,10 = 1,331 = \mathbf{1,33}$$

Pertanto si avrà:

$$V_{m.t. edificabile} = (V_{um} * C_{acgl} * S) = (28 \text{ €/mq} * 1,33 * 2.361 \text{ m}^2) = 87.923,64 \text{ €} = \mathbf{88.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dei beni *de quo* ($V_{m.t.edificabile}$), opportunamente arrotondato, è pari a **€ 88.000,00** (sessantaseimila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arro

tondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 88.000,00 \text{ €} - 10\% = 79.200,00 \text{ €} = \mathbf{80.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di **80.000,00 €** (ottantamila).

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. 28 pagine dattiloscritte e da n. ** allegati e resta disponibile per qualsiasi chiarimento.

Caserta, 12 Settembre 2023

L'ESPERTO

Arch****