

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 209/2024

G. E. Dott. Emiliano Vassallo

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 09/04/2026 ore 9:30

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Massimo Tagliaferro

CREDITORE PROCEDENTE:

Olympia SPV S.r.l., società unipersonale
con sede legale in Via V. Alfieri, 1 - 31015 Conegliano (TV), Italia,
C.F. e iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 05256490268
quale mandataria di Olympia SPV S.r.l. stessa

DEBITORE ESECUTATO:

OMISSIS nata a il
(c.f. OMISSIS)

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

*Piena ed intera proprietà di un casolare e dei terreni pertinenziali
nel Comune di Castello del Matese (CE) località Fornace, via Case sparse snc,
NCEU foglio 8 part 5235 sub 1, part 5237 sub 1, part 5238
NCT foglio 8 part 431, part 435, part 5234, porz. AA e porz. AB
Prezzo base euro 40.000,00*



L'Esperto stimatore

Arch. Antonia GIOVENALE

Via Luigi Salzano n.7, Marcianise (CE)

Tel. & Fax. 0823.837658

Ordine degli Architetti della Provincia di Castello del Matese n. 1904

pec antonia.giovenale@archiworldpec.it

Indice

Elenco allegati.....	3
<i>Premessa</i>	5
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	5
<i>CONTROLLO PRELIMINARE:</i>	6
<i>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</i>	7
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	8
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	13
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	24
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	30
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	31
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	36
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	40
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	40
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	42
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	43
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	44
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	44
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	49
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. ..	50

Elenco allegati

Allegato n. 1 – Verbale di primo accesso

Allegato n. 2 – Ortofoto ed estratto mappa catastale

Allegato n. 3 – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO

Allegato n. 4 – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO

Allegato n. 5 – Visura catastale storica Castello del Matese NCEU f. 8 p.lla 5235 sub 1

Allegato n. 6 – Visura catastale storica Castello del Matese NCT f. 8 p.lla 5235, p.lla 5236, p.lla 433, p.lla 218

Allegato n. 7 – Visura catastale storica Castello del Matese NCEU f. 8 p.lla 5237 sub 1

Allegato n. 8 – Visura catastale storica Castello del Matese NCT f. 8 p.lla 217

Allegato n. 9 – Visura catastale storica Castello del Matese NCT f. 8 p.lla 561

Allegato n. 10 – Visura catastale storica Castello del Matese NCEU f. 8 p.lla 5238

Allegato n. 11 – Visura catastale storica Castello del Matese NCT f. 8 p.lla 434

Allegato n. 12 – Visura catastale storica Castello del Matese NCT f. 8 p.lla 5234

Allegato n. 13 – Visura catastale storica Castello del Matese NCT f. 8 p.lla 431

Allegato n. 14 – Visura catastale storica Castello del Matese NCT f. 8 p.lla 435

Allegato n. 15 – Planimetrie catastali Castello del Matese NCEU f. 8 p.lla 5235 sub 1, f. 8 p.lla 5237 sub 1, f. 8 p.lla 5238

Allegato n. 16 – Descrizione grafica delle difformità catastali

Allegato n. 17 – Atto di compravendita del 23/02/2007 con nota di trascrizione

Allegato n. 18 – Nota di trascrizione cessione di quote di proprietà del 20/02/1988 nn. 4203/3575

Allegato n. 19 – Nota di trascrizione atto di divisione del 04/10/1990 nn. 22280/18042

Allegato n. 20 – Nota di trascrizione Denuncia di Successione OMISSIS del 21/05/1990 nn. 12680/10537

Allegato n. 21 – Nota di trascrizione Denuncia di Successione integrativa OMISSIS del 17/11/1992 nn. 29580/25048

Allegato n. 22 – Nota di trascrizione Denuncia di Successione integrativa OMISSIS del 22/03/2007 nn. 19722/9742

Allegato n. 23 – Nota di trascrizione Accettazione di eredità OMISSIS

Allegato n. 24 – Nota di trascrizione Denuncia di Successione OMISSIS del 22/03/2007 nn. 19721/9741

Allegato n. 25 – Nota di trascrizione Accettazione di eredità OMISSIS

Allegato n. 26 – Partitari catastali

Allegato n. 27 – Attestato Ufficio Tecnico

Allegato n. 28 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n. 29 – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS

Allegato n. 30 – Ispezione ipotecaria sui beni in Castello del Matese NCEU f. 8 p.lla 5235 sub 1, f. 8 p.lla 5237 sub 1, f. 8 p.lla 5238, NCT f. 8 p.lla 431, p.lla 435 e p.lla 5234, NCT f. 8 p.lla 217 e 218

Allegato n. 31 – Nota di trascrizione ipoteca volontaria

Allegato n. 32 – Ispezione ipotecaria sui nominativi OMISSIS, OMISSIS

Allegato n. 33 – Comunicazione inesistenza Usi Civici

Allegato n. 34 – Schede comparabili

Allegato n. 35 – Valori agricoli medi

Allegato n. 36 – Certificato di residenza storico e certificato di stato di famiglia OMISSIS

Allegato n. 37 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio OMISSIS

Allegato n. 38 – Attestazione trasmissione perizia

Allegato n. 39 – Dati fiscali creditore precedente

Premessa

La sottoscritta Arch. Antonia Giovenale, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Castello del Matese al n. 1904 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Santa Maria C.V. al n. 25, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con provvedimento del 18/11/2025 veniva nominata Esperto stimatore dal G. E. dott. Emiliano Vassallo, dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

La scrivente prestava giuramento telematico in data in data 20/11/2025 e riceveva dal G.E. il seguente mandato:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In quarto luogo, l'esperto deve anche verificare se sussistono le condizioni per la nullità della procedura esecutiva ai sensi del comma 376 dell'art.1 della Legge n.178/2020, ovvero per la sospensione della procedura ai sensi del 377, oppure per l'improcedibilità ai sensi del comma 378; in particolare, deve verificare se il creditore pignorante/procedente ha eseguito la comunicazione a mezzo pec agli enti territoriali competenti nel caso in cui il pignoramento abbia colpito un immobile realizzato in **regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata**, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche. In caso affermativo deve relazionare al G.E. attraverso il modulo di controllo di seguito indicato.

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato **la certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di divisione (trascritto il 04/10/1990) antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (23/09/2024);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dei beni pignorati;
- in terzo luogo, che agli atti **è presente l'estratto di matrimonio dell'esecutata**, rilasciato dal Comune di dove è stato celebrato il matrimonio. È emerso che la proprietà staggita è stata acquistata dalla debitrice esecutata in regime di separazione dei beni;
- in quarto luogo, che non sussistono le condizioni per la nullità della procedura esecutiva ai sensi del comma 376 dell'art.1 della Legge n.178/2020.

L'esperto stimatore segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 09/09/2024) e della relazione notarile (depositata in data 03/10/2024), il cui deposito telematico è avvenuto nel rispetto dei termini, sebbene integrata in data 21/10/2025, successivamente al provvedimento del GE che rilevava l'assenza dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità, relativamente ai beni pervenuti per successione.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento gli immobili nel Comune di Castello del Matese, località Fornace:

- 1) foglio 8, part. 5235, sub.1, piano T-1, cat. A/2, classe 1[^], vani 3, mq 61; R.C. € 142,54;
- 2) foglio 8, part. 5237, sub. 1, piano T-1, cat. A/2, classe 1[^], vani 2,5, mq 61; R.C. € 118,79;
- 3) foglio 8, part. 5238, piano T-1, cat. C/2, classe 1[^], mq 55, sup. cat. Mq 74, R.C. € 65,33;
- 4) foglio 8, part. 431, semin arbor, classe 1[^], Are 1; Ca 46; r.d. € 1,02, r.a. € 0,57;
- 5) foglio 8, part. 435, semin arbor, classe 1[^], are 46; Ca 67; rd. € 32,54, r.a. € 18,08;
- 6) foglio 8, part. 5234, semin arbor, classe 1[^], are 24,01, r.d. € 16,74, r.a. € 9,30

Con variazione del 12.12.2007 pratica n. CE0569223 oggi:

- foglio 8 part. 5234; Porz. AA, Sem. Arbor. 1; Are 4; Ca 1; r.d. €2,80; r.a. €1,55
- foglio 8; part. 5234; Porz. AB, Uliveto 2, Are 20, c.a. 00; r.d. € 7,75; r.a. € 3,62;”.

Il titolo esecutivo è fondato sul contratto di mutuo ipotecario a ministero del notaio Mariano Sannino del 23/02/2007 e successivo precetto di pagamento determinato da morosità del 21/05/2024.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.

Risulta in atti, depositato in data 27/11/2024, l'intervento di Agenzia delle Entrate Riscossione per tributi iscritti a ruolo.

Il Modulo di controllo della documentazione, ex art. 567c.p.c., depositato in data 18/12/2025, non è stato sottoposto all'attenzione del G.E. in quanto non sono emerse fattispecie che avrebbero potuto comportare l'estinzione del processo esecutivo.

In data 21/01/2026 è stato depositato nuovo intervento da parte dell'Agenzia delle Entrate Riscossione in virtù di tributi iscritti a ruolo.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario inviava raccomandata alla debitrice esecutata, fissando il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore ed alla debitrice stessa, alle ore 9:30 del 17/12/2025. In predetta circostanza l'Ufficio rinveniva sui luoghi il marito delegato dalla debitrice esecutata, che consentiva il regolare accesso ai cespiti staggiti [cfr. allegato n.1_Verbale di primo accesso].

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), *l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo*, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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.

Trattasi del pignoramento della quota di 1/1 della **piena proprietà** di un casolare di campagna con adiacenti terreni in Castello del Matese, località Fornace, via Case sparse snc.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità della debitrice eseguita per aver acquisito gli immobili con atto di compravendita per notar Mariano Sannino del 23/02/2007 trascritto il 17/03/2007 ai nn. 18613-14-15-16-17/9223-24-25-26-27.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

- “1) **foglio 8, part. 5235, sub.1**, piano T-1, cat. A/2, classe 1[^], vani 3, mq 61; R.C. € 142,54;
- 2) **foglio 8, part. 5237, sub. 1**, piano T-1, cat. A/2, classe 1[^], vani 2,5, mq 61; R.C. € 118,79;
- 3) **foglio 8, part. 5238**, piano T-1, cat. C/2, classe 1[^], mq 55, sup. cat. Mq 74, R.C. € 65,33;
- 4) **foglio 8, part. 431**, semin arbor, classe 1[^], Are 1; Ca 46; r.d. € 1,02, r.a. € 0,57;
- 5) **foglio 8, part. 435**, semin arbor, classe 1[^], are 46; Ca 67; rd. € 32,54, r.a. € 18,08;
- 6) **foglio 8, part. 5234**, semin arbor, classe 1[^], are 24,01, r.d. € 16,74, r.a. € 9,30

Con variazione del 12.12.2007 pratica n. CE0569223 oggi:

*- foglio 8 part. 5234; **Porz. AA**, Sem. Arbor. 1; Are 4; Ca 1; r.d. €2,80; r.a. €1,55*

*- foglio 8; part. 5234; **Porz. AB**, Uliveto 2, Are 20, c.a. 00; r.d. € 7,75; r.a. € 3,62;”.*

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, trattandosi di un casolare di campagna, ubicato in zona periferica con terreni pertinenziali, la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

CONFINI

La porzione di casolare identificata al foglio 8 p.lla 5235 sub 1 confina con:

- terreno foglio 8 p.lla 5234 a nord e ad ovest;
- corte foglio 8 p.lla 432 ad est;
- unità foglio 8 p.lla 5237 sub 1 a sud.

La porzione di casolare identificata al foglio 8 p.lla 5237 sub 1, come da planimetria catastale, confina con:

- unità foglio 8 p.lla 5235 sub 1 a nord;
- corte foglio 8 p.lla 432 ad est;
- unità foglio 8 p.lla 5238 a sud;
- terreni foglio 8 p.lle 562 e 5234 ad ovest.

È il caso di precisare fin da subito che la planimetria dell'unità foglio 8 p.lla 5237 sub 1 ricomprende erroneamente una porzione aliena, identificata dalla p.lla 561, non oggetto di pignoramento, che rappresenta il confine reale dell'esatta consistenza della p.lla 5237 sub 1. La criticità sarà chiarita in risposta ai quesiti specifici anche mediante grafici esplicativi.

La porzione di casolare identificata al foglio 8 p.lla 5238 confina con:

- unità foglio 8 p.lla 5237 sub 1 a nord;
- corte foglio 8 p.lla 432 ad est;
- terreno p.lla 563 a sud e ad ovest.

Come anzi precisato, il confine nord reale della p.lla 5238 è la porzione di fabbricato rurale p.lla 561, erroneamente ricompresa nella planimetria catastale dell'unità p.lla 5237 sub 1.

Il terreno p.lla 5234 confina con:

- terreno p.lla 216 a nord e ad ovest;
- terreno p.lla 584 ad est;
- terreno p.lla 431, corte p.lla 432 e unità p.lla 5235 sub 1 a sud.

Il terreno p.lla 431 confina con:

- terreno p.lla 5234 a nord;
- terreno p.lla 5473 ad est;
- terreno p.lla 435 a sud;
- corte p.lla 432 ad ovest.

Il terreno p.lla 435 confina con:

- terreno p.lla 431 a nord;
- terreni p.lla 437 e p.lla 229 ad est;
- terreni p.lla 518, p.lla 519 e p.lla 228 a sud;
- terreni p.lla 330 e p.lla 563 ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO UNICO [**cf. allegato n. 2 _ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].



Figura n. 1 – Ortofoto

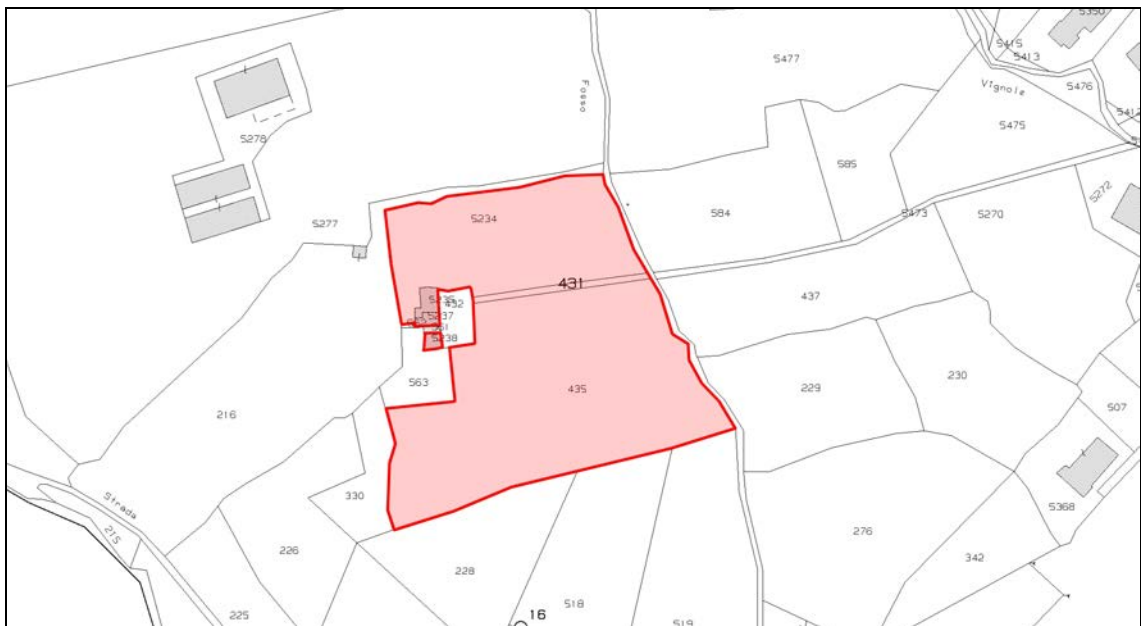


Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Segue sovrapposizione delle mappe:

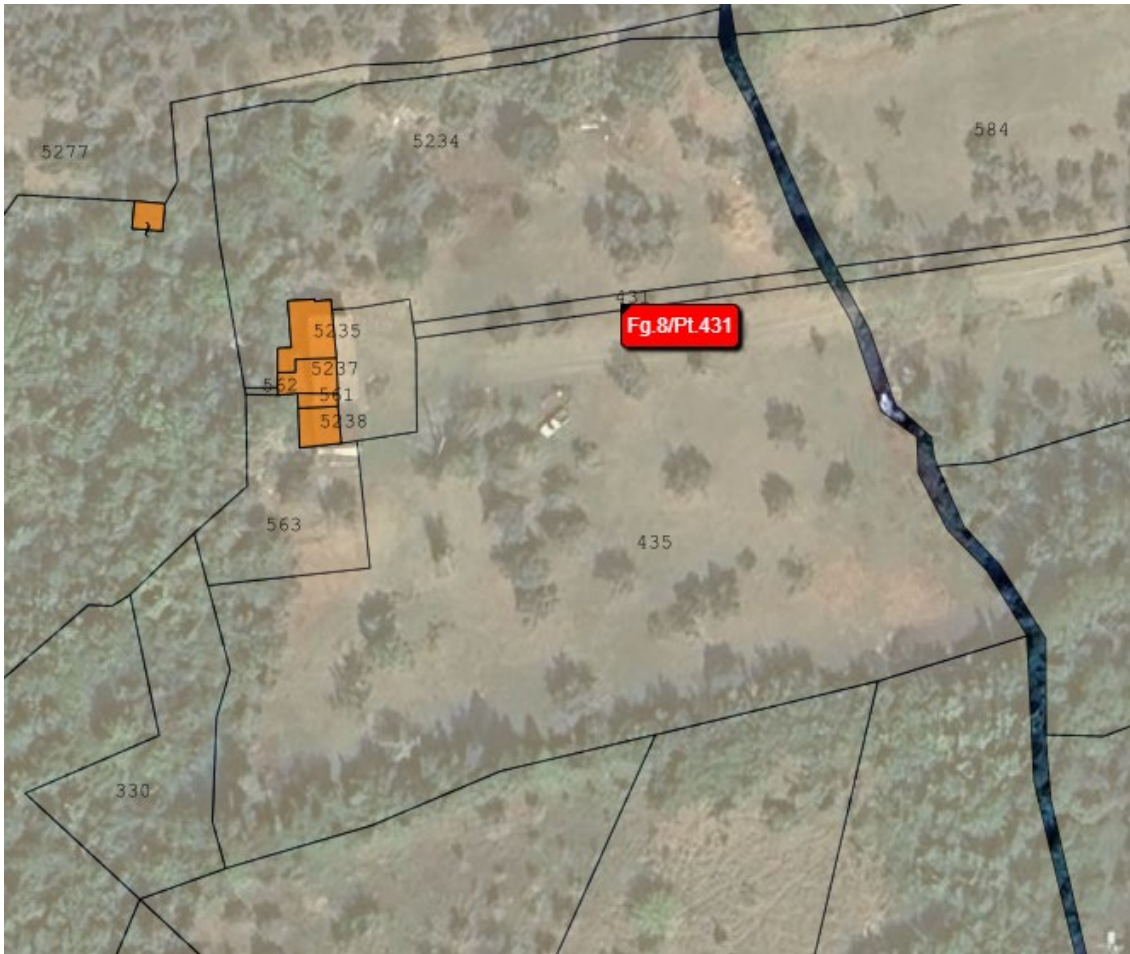


Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale

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 allegate 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.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il pignoramento inerisce un compendio costituito da un casolare in campagna unitamente ai terreni pertinenziali, nel comune di Castello del Matese, località Fornace, via Case sparse snc.

L'accesso al casolare ed ai terreni è intercluso, infatti per raggiungere gli stessi dalla strada antistante è necessario attraversare il percorso interpodereale identificato dalla p.lla 5473, non in proprietà della debitrice esecutata; il percorso è sterrato e accidentato, difficilmente percorribile con autoveicoli ordinari.

Detta servitù di passaggio non è formalmente costituita attraverso trascrizioni nei pubblici registri immobiliari ma appare una costituzione di fatto in quanto la debitrice esecutata ha le chiavi di accesso al fondo, chiuso da sbarra di ferro. La particella 431, separata da un piccolo fossato dalla summenzionata p.lla 5473, coincide con il camminamento di accesso al casolare; il terreno 5234 si distende a nord, mentre il terreno 435 si sviluppa a sud; gli stessi sono confinati da vegetazione.

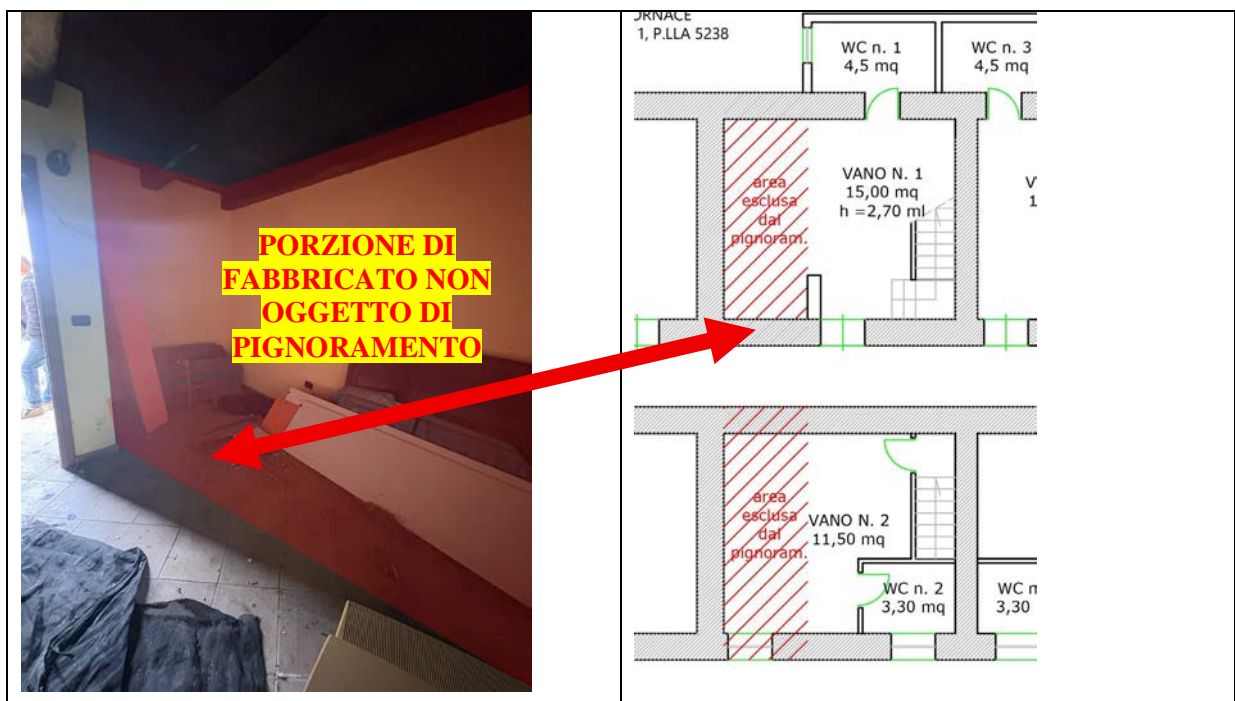
Il casolare è preceduto dalla p.lla 432, coincidente con una corte comune alle particelle "217 (oggi 5237 sub 1 e p.lla 561), 433 (oggi 5235 sub 1) e 434 (oggi 5238) del foglio n 8".

Il casolare è distinguibile in tre porzioni, identificate da diverse particelle adiacenti, non comunicanti internamente.

A nord vi è la particella 5235 sub 1; si compone di un piano terra in cui è presente un vano con un wc ed una cantina; i detti vani sono accessibili dalla corte esterna. Fa parte della particella 5235 sub 1 anche un vano al piano primo, avente copertura inclinata con annesso wc, accessibile da una rampa di scale scoperta, priva di parapetti laterali, con accesso dal terreno p.lla 5234. La scala conduce alla copertura piana della cantina anzi descritta, la cui superficie funge da ingresso al vano al primo piano.

Al centro vi è la p.lla 5237 sub 1, costituita da: un vano con wc al piano terra e un secondo vano, avente copertura inclinata, con wc al piano primo, collegati internamente da una scala. È importante osservare che parte del vano di piano terra – precisamente l'area compresa tra la porzione muraria su cui si innesta il portoncino di ingresso e la parete sud – unitamente alla corrispondente porzione al piano primo, pur essendo graficamente descritta nella planimetria catastale della p.lla 5237 sub 1, coincide con **la p.lla 561**, che **non essendo oggetto di pignoramento e non in proprietà della debitrice esecutata, sarà esclusa dalla stima** e non potrà ritenersi ricompresa nella vendita. Detta parte di edificato non è al momento accessibile dalla corte p.lla 432, non essendo presenti vani porta di collegamento con l'esterno e risulta fisicamente fusa all'adiacente vano.

Seguono: la fotografia della porzione di vano al piano terra, con evidenziazione della porzione esclusa dal pignoramento, ed un estratto del grafico di rilievo, sia del piano terra che del piano primo, in cui è stata campita la summenzionata area.



A sud vi è il deposito, costituito da un vano al piano terra ed un vano al piano primo, collegati da una scala esterna adiacente il confine sud del fabbricato, priva di parapetto.

Il terreno p.lla 431 coincide con il percorso di accesso al casolare, la cui area è segnata dal tracciato del percorso dei mezzi agricoli; il terreno p.lla 5234 è coperto

da vegetazione spontanea e presenta sperse alberature ad altro fusto, che ne delimitano anche i confini. Simili caratteristiche sono rilevabili nella p.lla 435.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'esterno e dell'interno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [cfr. allegato n. 3_Rilievo fotografico].



Fotografia n. 1 _ Strada sterrata di accesso al casolare



Fotografia n. 2 _ Prospetto principale del casolare



Fotografia n. 3 _ Prospetto nord/est



Fotografia n. 4 _ Prospetto sud



Fotografia n. 5 _ Scala di accesso al piano primo del deposito p.la 5238



Fotografia n. 6 _ Scala di accesso al piano primo dell'unità p.la 5235 sub 1



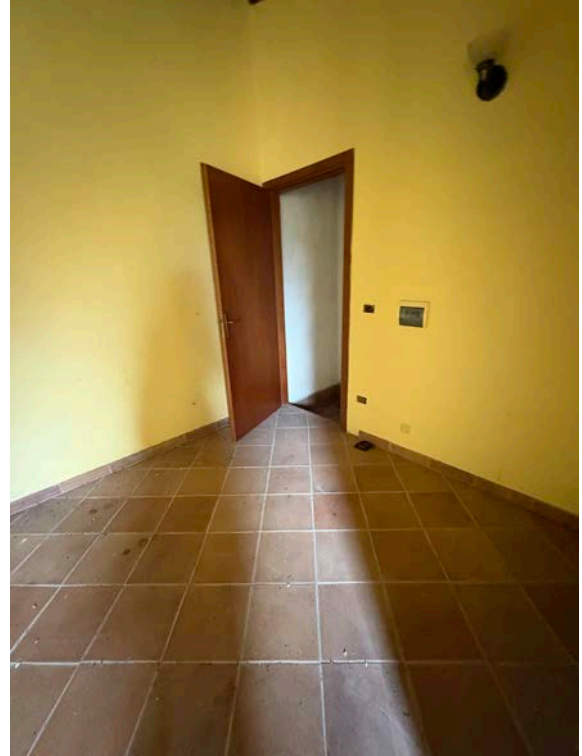
Fotografia n. 7 _ P.la 431 (evidenziata dal doppio solco) e p.la 5234 (a sinistra)



Fotografia n. 8 _ P.la 431 (evidenziata dal doppio solco) e p.la 435 (a destra)



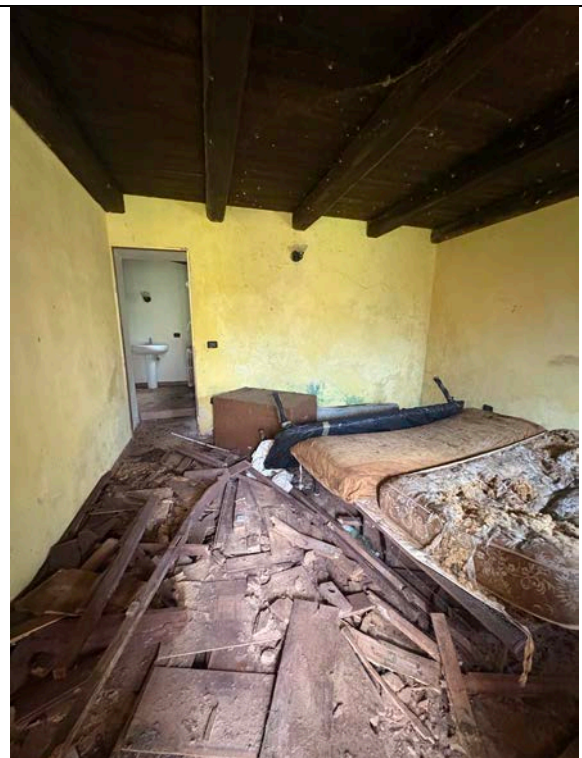
Fotografia n. 9 _ Vano p.lla 5237 sub 1
al piano terra



Fotografia n. 10 _ Vano p.lla 5237 sub 1
al piano primo;
porta di collegamento alla scala interna



Fotografia n. 11 _ wc n. 1 al piano terra



Fotografia n. 12 _ Vano p.lla 5235 sub 1
al piano terra



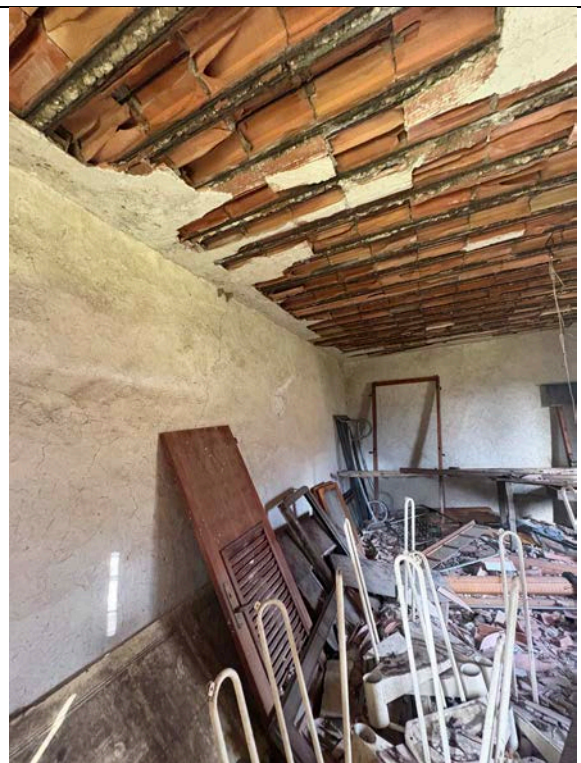
Fotografia n. 13 _ Vano p.lla 5235 sub 1
al piano primo



Fotografia n. 14 _ Cantinola p.lla 5235 sub 1
al piano terra



Fotografia n. 15 _ Deposito p.lla 5238
al piano terra



Fotografia n. 16 _ Deposito p.lla 5238
al piano primo

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO è ubicato a nord/ovest del centro di Castello del Matese, in una zona agricola, priva di infrastrutture e servizi, ove sono presenti radi fabbricati rurali sparsi fra le campagne.

Il centro cittadino, coincidente con una terrazza naturale a circa 476 s.l.m, dista meno di un chilometro, raggiungibile seguendo la SP 331, che rappresenta l'unico collegamento viario al Comune, attraverso il quale è possibile raggiungere a sud il comune di Piedimonte Matese, cui fare riferimento per reperire le principali attività funzionali alle residenze, e a nord il comune di San Gregorio Matese nonché le altre località facenti parte del Parco Nazionale del Matese.

PARTI COMUNI

In base alla documentazione catastale acquisita, la corte p.lla 432 è comune a tutte le unità costituenti il casolare, ivi compresa la p.lla 561, che si ribadisce essere esclusa dal pignoramento.

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai sensi del DPR 138/98 - Allegato C la superficie commerciale calcolata è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie commerciale dei vani principali e accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così calcolata:

Superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m²;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

- 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO UNICO è costituito da un casolare su due livelli cui sono annessi un deposito e una cantinola, oltre ai terreni pertinenziali.

I vani di piano terra presentano un'altezza interna pari a 2,70 ml, mentre i vani di piano primo presentano un'altezza minima pari a 2,45 ml e un'altezza massima pari a 3,55 ml. Il vano deposito al piano terra, così come la cantinola non sono pavimentati e presentano un'altezza allo stato rustico di 2,30 ml.

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale.

Sup. calpestabile	Superficie mq
Vano n.1	15,00
wc n.1	4,50
Vano n.2	11,50
wc n.2	3,30
Vano n.3	19,00
wc n.3	4,50
Vano n.4	15,00
wc n.4	3,30
Tot.	76,10

Sup. commerciale	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	76,10	100	76,10
Murature perimetrali e interne	36,00	100	36,00
Deposito	55,00	25	13,75
Cantina	7,00	25	1,75
Tot.			127,60

Le superfici dei terreni, così come rilevate mediante distanziometro laser, sono risultate corrispondenti alle estensioni catastali, pertanto:

- la superficie della p.lla 5234 è risultata pari a 2420 mq;
- la superficie della p.lla 431 è risultata pari a 146 mq;
- la superficie della p.lla 435 è risultata pari a 4667 mq.

ESPOSIZIONE

Tutti i vani principali del casolare sono rivolti ad est, a meno dei wc al piano terra che presentano delle finestre a nord e a sud.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il casolare in campagna vige in stato di abbandono, pertanto gli spazi interni sono difficilmente ispezionabili, necessitando della rimozione del materiale depositato in accumulo all'interno, nonché di una bonifica per la rimozione della persistente umidità e della fitta rete di ragnatele che li attraversano. Lo stato conservativo del piano primo del deposito, inoltre, risulta aggravato dallo sfondellamento delle pignatte prodotto da copiose infiltrazioni. Da una mera indagine visiva, i quattro vani principali, unitamente ai wc, sono stati soggetti anche a lavori di manutenzione in epoca non lontana, come denunciano le tinteggiature delle pareti, gli infissi in legno di recente manifattura, la pavimentazione e i trattamenti applicati sui solai lignei, a differenza del deposito che presenta sia infissi disconnessi che criticità statiche, evincibili anche nella scala di collegamento del piano primo, difficilmente percorribile.

Il fabbricato è realizzato con murature in pietre grezze a filari irregolari faccia vista; i solai sono costituiti da travi lignee e sovrastanti tavolati; le scale esterne sono in muratura, la scala interna alla p.lla 5237 sub 1 è in cemento armato. I tramezzi dei wc, evidentemente di epoca più recente, sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in cotto. Gli infissi

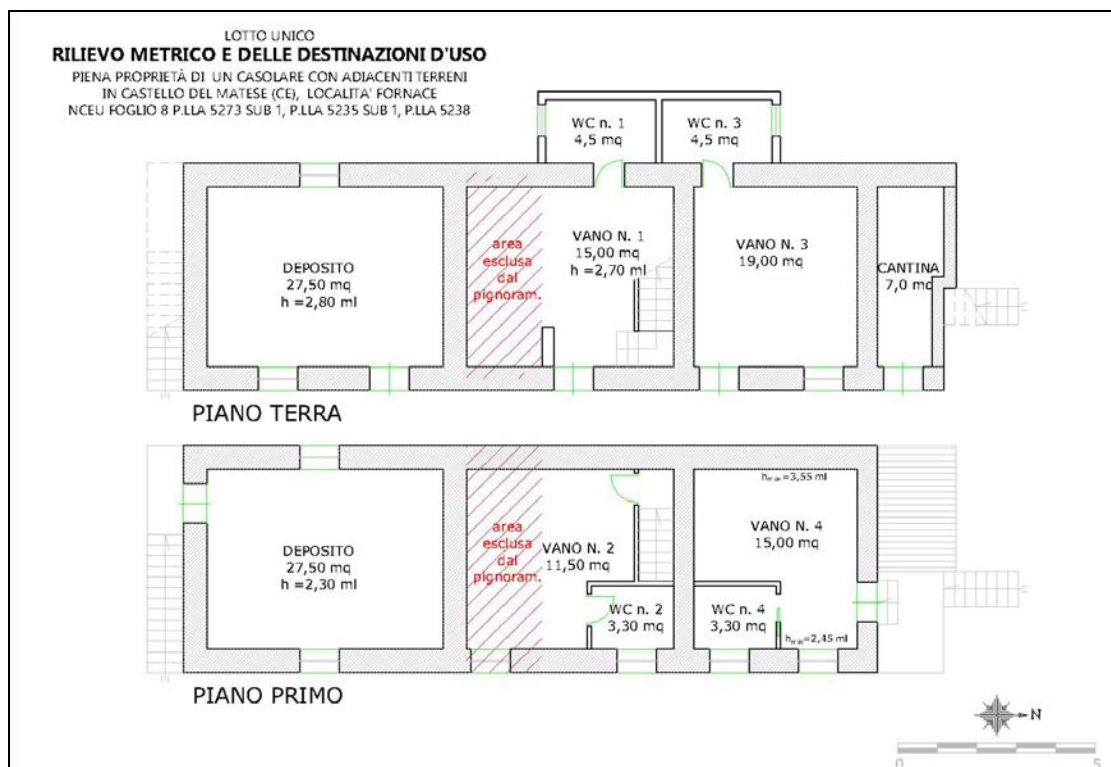
interni ed esterni dei vani principali sono in legno, che, come anzidetto, si differenziano da quelli del deposito, presentando una recente manifattura.

L'impianto elettrico è incompleto e non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08); le spese di ultimazione e adeguamento sono pari ad **euro 8.000,00**. La spesa tiene conto della separazione degli impianti dalla porzione di vano non oggetto di pignoramento. Anche l'impianto di riscaldamento non risulta ultimato.

Le caratteristiche degli impianti (incompleti) rendono l'immobile non abitabile. La zona non è urbanizzata, pertanto non vi è allaccio alla rete fognaria ed è necessario prevedere la realizzazione di pozzi a sversamento periodico.

RILIEVO METRICO

Si riporta in minuta il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n.4_Rilievo metrico], allegato separatamente in formato ordinario alla perizia, distinto in due tavole: una relativa al casolare ed una relativa ai terreni, necessitando di grafici in diverse scale di rappresentazione.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il casolare pignorato non è dotato di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione sono pari ad **euro 500,00**, dovendo essere prodotti due attestati: uno per la p.lla 5235 sub 1 e una per la p.lla 5237 sub1.

I 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.

Il LOTTO UNICO pignorato è costituito da tre unità al catasto fabbricati, che identificano il casolare in campagna: foglio 8 p.lla 5235 sub 1, foglio 8 p.lla 5237 sub 1 e foglio 8 p.lla 5238, e tre terreni, coincidenti con i fondi pertinenziali al fabbricato: foglio 8 p.lla 5234, foglio 8 p.lla 431 e foglio 8 p.lla 435.

- **Comune di Castello del Matese (CE) NCEU Foglio 8 Particella 5235 sub 1**

[cfr. allegato n.5_Visura catastale st. Castello del Matese NCEU F. 8 p.lla 5235 sub 1]

Classamento: Rendita: Euro 142,54

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani

Indirizzo: località San Pietro snc PT -1

Dati di superficie: Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte: 61 m²

I dati catastali e del classamento sono stati interessati dalle seguenti variazioni:

- in data 15/01/2007, Pratica n. CE0016428, in atti dal 15/01/2007, Variazione di classamento (n. 1271.1/2007);

- in data 05/01/2007, Pratica n. CE0004842, in atti dal 05/01/2007, Variazione nella destinazione da pensione a civile abitazione (n. 269.1/2007);
- in data 10/10/2006, Pratica n. CE0265265, in atti dal 10/10/2006, l'unità è stata costituita con i seguenti dati: foglio 8 p.lla 5235 in categoria D2.

La p.lla 5235 deriva dalla variazione in soppressione della p.lla 218; occorre precisare che alla p.lla 5235 è stata unita la p.lla 433: fabbricato rurale, con Tipo Mappale del 08/08/2006, Pratica n. CE0203520 in atti dal 08/08/2006 (n. 203520.2/2006). Con lo stesso Tipo Mappale è stata soppressa la p.lla 218 e sono state costituite le p.lle 5234, 5235 e 5236, anche quest'ultima soppressa in quanto ente urbano di 9 mq [cfr. allegato n.6_Visure catastali storiche Castello del Matese NCT F. 8 p.lla 5235, p.lla 5236, p.lla 433 e p.lla 218].

- **Comune di Castello del Matese (CE) NCEU Foglio 8 Particella 5237 sub 1**
[cfr. allegato n.7_Visura catastale st. Castello del Matese NCEU F. 8 p.lla 5237 sub 1]

Classamento: Rendita: Euro 118,79

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani

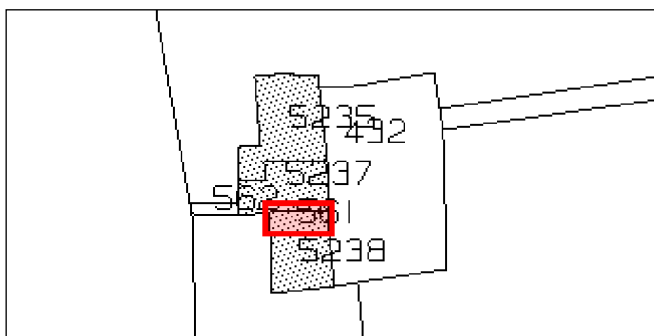
Indirizzo: località San Pietro snc PT -1

Dati di superficie: Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte: 61 m²

I dati catastali e del classamento sono stati interessati dalle seguenti variazioni:

- in data 15/01/2007, Pratica n. CE0016427, in atti dal 15/01/2007, Variazione nel classamento (n. 1270.1/2007);
- in data 05/01/2007, Pratica n. CE0004856, in atti dal 05/01/2007, Variazione nella destinazione da pensione a civile abitazione (n. 271.1/2007);
- in data 10/10/2006, Pratica n. CE0265242, in atti dal 10/10/2006, l'unità è stata costituita con i seguenti dati: foglio 8 p.lla 5235 in categoria D2.

La p.lla 5237 deriva dalla variazione in soppressione della p.lla 217, registrata con Tipo Mappale del 22/09/2006, pratica n. CE0224084, in atti dal 22/09/2006 [cfr. allegato n.8_Visura catastale storica Castello del Matese NCT. 8 p.lla 217].



La p.lla 217, fabbricato rurale di 40 mq, è stata frazionata in data 02/01/1987 in atti dal 21/01/1997 (n. 10.1/1987), generando la p.lla 561, fabbricato rurale di 11 mq, e la

p.lla 217, fabbricato rurale di 29 mq. Il frazionamento è evincibile dalla mappa catastale vigente, in cui è riportata la consistenza del fabbricato rurale p.lla 561, la cui superficie è stata erroneamente riportata nella planimetria catastale della p.lla 5237 sub 1 [cfr. allegato n.9_Visura catastale st. Castello del Matese NCT. 8 p.lla 561].

- **Comune di Castello del Matese (CE) NCEU Foglio 8 Particella 5238**

[cfr. allegato n.10_Visura catastale st. Castello del Matese NCEU F. 8 p.lla 5238]

Classamento: Rendita: Euro 65,33

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 55 m²

Indirizzo: località San Pietro snc PT -1

Dati di superficie: Totale: 74 m²

I dati catastali e del classamento sono stati interessati dalle seguenti variazioni:

- in data 22/01/2007, Pratica n. CE0025769, in atti dal 22/01/2007, Variazione di classamento (n. 1798.1/2007);
- in data 19/01/2007, Pratica n. CE0023230, in atti dal 19/01/2007, l'unità è stata costituita con i seguenti gli identificativi catastali vigenti.

La p.lla 5235 deriva dalla variazione in soppressione della p.lla 434 registrata con Tipo Mappale del 19/12/2006, pratica n. CE0346367, in atti dal 19/12/2006 [cfr. allegato n.11_Visura catastale st. Castello del Matese NCT F. 8 p.lla 434].

È necessario precisare che le originarie particelle 434, 217 e 218 hanno diritto alla corte p.lla 432. Dette particelle risultano vigenti dall'impianto meccanografico del 26/03/1985.

- **Comune di Castello del Matese (CE) NCT Foglio 8 Particella 5234**

[cfr. allegato n.12_Visura catastale st. Castello del Matese NCT F. 8 p.lla 5234]

La particella è divisa in due porzioni:

AA: reddito dominicale euro 2,80 agrario euro 1,55

Superficie 401 m²

Qualità seminativo arborato di classe 1

AB: reddito dominicale euro 7,75 agrario euro 3,62

Superficie 2000 m²

Qualità uliveto di classe 2

La p.lla 5234 deriva dalla variazione in soppressione della p.lla 218, le cui vicende catastali sono state precedentemente descritte.

- **Comune di Castello del Matese (CE) NCT Foglio 8 Particella 431**

[cfr. allegato n.13_Visura catastale st. Castello del Matese NCT F. 8 p.lla 431]

Il terreno è stato così classato dall'impianto meccanografico del 26/03/1985:

reddito dominicale euro 1,02 lire 1.971 agrario euro 1,55 lire 1.095

Superficie 146 m²

Qualità seminativo arborato di classe 1

- **Comune di Castello del Matese (CE) NCT Foglio 8 Particella 435**

[cfr. allegato n.14_Visura catastale st. Castello del Matese NCT F. 8 p.lla 435]

Il terreno è così classato:

reddito dominicale euro 18,08 agrario euro 8,44

Superficie 4.667 m²

Qualità uliveto di classe 2

Il terreno all'impianto meccanografico del 26/03/1985 era esteso 5.010 mq. Lo stesso è stato frazionato e reso pari alla consistenza attuale in data 02/01/1987, in atti dal 21/01/1997 (n. 10.2/1987), variando le p.lla 562 e 563.

RISPONDENZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di acquisto: atto di compravendita per notar Mariano Sannino del 23/02/2007 trascritto il 17/03/2007 ai nn. 18613-14-15-16-17/9223-24-25-26-27.

È verificata la conformità soggettiva in riferimento all'attuale intestataria degli immobili, ma non vi è corrispondenza con gli intestatari del bene, quali risultanti dai registri immobiliari.

In riferimento alla p.lla 5235 sub 1 e alla p.lla 5234: non vi è voltura a favore di OMISSIS successivamente all'atto di divisione per Notar Vincenzo Valletta del 23/08/1990.

In riferimento alla p.lla 5237 sub 1: non vi è voltura a favore di OMISSIS successivamente all'atto di divisione per Notar Vincenzo Valletta del 23/08/1990.

In riferimento alla p.lla 5238, vi è erronea voltura a favore del solo OMISSIS mentre la stessa era comune a tutti gli eredi OMISSIS.

In riferimento alla p.lla 431 vi è erronea intestazione di usufrutto a favore di OMISSIS e OMISSIS, genitori di OMISSIS, che non risulta invece tra gli intestatari.

In riferimento alla p.lla 435: non vi è voltura a favore di OMISSIS, successivamente all'atto di divisione per Notar Vincenzo Valletta del 23/08/1990.

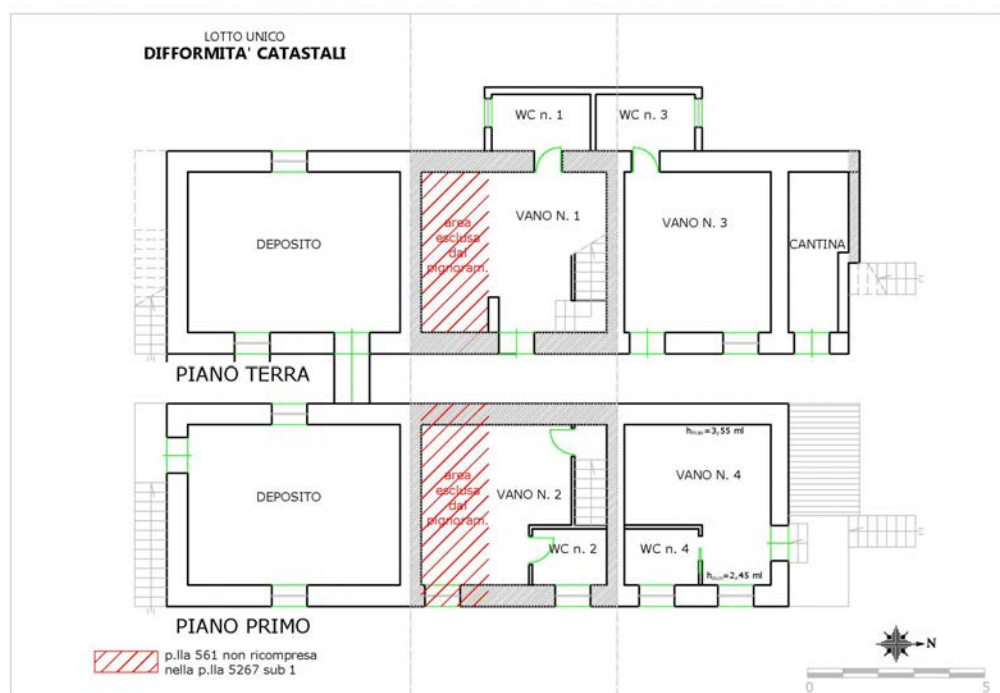
Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 01/08/2024 ed alla trascrizione del 23/09/2024.

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Lo stato attuale dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali [cfr. allegato n.15_Planimetrie catastali Castello del Matese NCEU f. 8 p.lla 5235 sub 1, p.lla 5237 sub 1, p.lla 5238], salvo evidenziare che la p.lla 5237 sub 1 ricomprende una porzione aliena, identificata dalla p.lla 561, non trasferita alla debitrice esecutata.

Al fine di regolarizzare catastalmente il cespite sarà necessario aggiornare la planimetria specifica, mediante DOCFA, la cui spesa complessiva è pari ad **euro 1.000,00** tenendo conto degli oneri da versare all'Ente e degli onorari professionali.

Segue lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 16_Descrizione grafica delle difformità catastali], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO UNICO – **piena proprietà di un casolare di campagna** e dei **terreni pertinenziali**, con la proporzionale quota di comproprietà sulla corte comune, in Castello del Matese (CE), località Fornace, via Case Sparse snc; l'ingresso al casolare e ai terreni è intercluso in quanto per raggiungere gli stessi è necessario attraversare una proprietà aliena; detta servitù di passaggio non è formalmente costituita attraverso trascrizioni nei pubblici registri immobiliari ma appare una costituzione di fatto in quanto la debitrice eseguita ha le chiavi di accesso al fondo chiuso da sbarra di ferro.

Il casolare si compone di: quattro vani, due al piano terra e due al piano primo, ciascuno con annesso wc, oltre un deposito, costituito da un vano al piano terra e un vano al piano primo collegati da scala esterna, e una cantinola al piano terra; il vano nord al piano terra è collegato al sovrastante piano mediante scala esterna, (p.lla 5235 sub 1); il vano centrale al piano terra è collegato al sovrastante piano mediante scala interna (p.lla 5237 sub 1); il deposito (p.lla 5238) coincide con il confine sud dell'immobile.

La porzione di casolare identificata al foglio 8 p.lla 5235 sub 1 confina con: terreno foglio 8 p.lla 5234 a nord e ad ovest, corte foglio 8 p.lla 432 ad est, unità foglio 8 p.lla 5237 sub 1 a sud.

La porzione di casolare identificata al foglio 8 p.lla 5237 sub 1, come da planimetria catastale, confina con: unità foglio 8 p.lla 5235 sub 1 a nord, corte foglio 8 p.lla 432 ad est, unità foglio 8 p.lla 5238 a sud, terreni foglio 8 p.lle 562 e 5234 ad ovest;

l'unità identificata al foglio 8 p.lla 5237 sub 1 ricomprende erroneamente una porzione aliena, identificata dalla p.lla 561, non oggetto di pignoramento, coincidente con il reale confine sud della stessa, esclusa lotto di vendita.

La porzione di casolare identificata al foglio 8 p.lla 5238 confina con: unità foglio 8 p.lla 5237 sub 1 a nord, corte foglio 8 p.lla 432 ad est, terreno p.lla 563 a sud e ad ovest. Come anzi precisato, il confine nord reale della p.lla 5238 è la porzione di fabbricato rurale p.lla 561, erroneamente ricompresa nella planimetria catastale dell'unità p.lla 5237 sub 1.

Il terreno p.lla 5234 confina con; terreno p.lla 216 a nord e ad ovest, terreno p.lla 584 ad est, terreno p.lla 431, corte p.lla 432 e unità p.lla 5235 sub 1 a sud.

Il terreno p.lla 431 confina con: terreno p.lla 5234 a nord, terreno p.lla 5473 ad est, terreno p.lla 435 a sud, corte p.lla 432 ad ovest.

Il terreno p.lla 435 confina con: terreno p.lla 431 a nord, terreni p.lla 437 e p.lla 229 ad est, terreni p.lla 518, p.lla 519 e p.lla 228 a sud, terreni p.lla 330 e p.lla 563 ad ovest.

È riportato nel **Comune di Castello del Matese (CE) N.C.E.U. Foglio 8 particella 5235 sub 1, particella 5237 sub 1 e particella 5238, N.C.T. Foglio 8 particella 431, particella 435 e particella 5234.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali, salvo rettificare la planimetria della p.lla 5237 sub 1 cui è annessa la particella 561, non oggetto di pignoramento. Non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie; l'edificazione dell'immobile è antecedente il 1942, per cui lo stesso è da considerare regolare, salvo denunciarne l'attuale consistenza implementando CILA all'Ufficio preposto.

PREZZO BASE euro 40.000,00 (quarantamila/00).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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.

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 23/09/2024), fino a risalire ad un atto di acquisto *inter vivos* trascritto in data 05/06/1962.

- Atto di compravendita per notar Mariano Sannino del 23/02/2007 trascritto il 17/03/2007 ai nn. 18613-14-15-16-17/9223-24-25-26-27 **[cfr. allegato n. 17_Atto del 23/02/2007 con nota di trascrizione]**.

“OMISSIS, relativamente alla piena proprietà delle p.lle 5234 e 5235 sub 1, OMISSIS, relativamente alla piena proprietà della p.lla 5237 sub 1, OMISSIS relativamente alla piena proprietà della p.lla 435, OMISSIS, OMISSIS OMISSIS e OMISSIS ciascuno per i diritti di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero relativamente alla p.lla 431, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, ciascuno per i diritti di comproprietà pari ad 1/5 dell'intero relativamente alla p.lla 5238”, vendono a OMISSIS che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti nel Comune di Castello del Matese (CE) alla Località Fornace. *“con i seguenti dati catastali:*

- *foglio 8, p.lla 5235, sub 1, Località Fornace snc piano: T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 3 vani, sup. cat. mq. 61, R.C. euro 142,54;*
- *foglio 8, p.lla 5237, sub 1, Località Fornace snc piano: T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 2,5 vani, sup. cat. mq. 61, R.C. euro 118,79;*
- *foglio 8, p.lla 5238, Località Fornace snc piano: T-1, cat. C/2, classe 1, cons. mq. 55, sup. cat. mq. 74, R.C. euro 65,33.*

Il terreno pertinenziale è riportato in Catasto Terreni del Comune di Castello del Matese con i seguenti dati catastali:

- *foglio 8, p.lla 431, semin arbor, classe 1, are 1.46, R.D. euro 1,02, R.A. euro 0,57;*
- *foglio 8, p.lla 435, SEMIN ARBOR, classe 1, are 46.67, R.D. euro 32,54, R.A. euro 18,08;*
- *foglio 8, p.lla 5234, SEMIN ARBOR, classe 1, are 24.01, R.D. euro 16,74, R.A. euro 9,30.*

È il caso di evidenziare alcuni contenuti dell'atto:

- l'atto esclude erroneamente la comproprietà di OMISSIS dalla p.lla 431, nonostante fosse stata ereditata in comune ai fratelli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, per successione materna e paterna;

- l'atto riporta: *“La parte acquirente si impegna ad effettuare la fusione catastale degli immobili al foglio 8 p.lle 5235 sub 1 e p.lla 5237 sub 1, nel più breve tempo possibile, in quanto gli stessi rappresentano un'unica unità immobiliare”*. La variazione catastale non risulta essere stata effettuata;
- si precisa che l'atto non trasferisce la particella 561, in comproprietà di OMISSIS, per i diritti di 10/15, e OMISSIS, per i diritti di 5/15. All'uopo si precisa che OMISSIS era proprietario della detta quota di 10/15 per cessione delle quote dalle germane OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS con atto per notar Valletta del 04/02/1988 trascritto il 20/02/1988 ai nn. 4203/3575; con lo stesso atto le sorelle cedevano la quota di 8/15 anche della particella 434, che restava in proprietà per 10/15 di OMISSIS e 5/15 di OMISSIS (poi 5238) [cfr. allegato n. 18_Nota di trascrizione del 20/02/1988 nn. 4203/3575].
- la p.lla 5238 (già 434), alla luce del summenzionato atto di cessione di diritti, è in comproprietà di OMISSIS per la quota di 11/15 e delle germane OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, ciascuna per la quota di 1/15, pertanto l'atto indica erroneamente le quote dei diritti trasferiti.

- Atto di divisione per notar Vincenzo Valletta del 23/08/1990 trascritto il 04/10/1990 ai nn. 22280/18042 [cfr. allegato n. 19_Nota di trascrizione del 04/10/1990 nn. 22280/18042].

A seguito dello scioglimento della divisione i beni sono così distribuiti:

- a OMISSIS è attribuito il fabbricato foglio 8 p.lla 217 (fabbricato rurale di 29 mq);
- a OMISSIS è attribuito il fabbricato foglio 8 p.lla 433 (fabbricato rurale di 30 mq) e il terreno p.lla 218;
- a OMISSIS è attribuito il terreno p.lla 435.

- Denuncia di successione in morte di OMISSIS, nata a il e deceduta il , trascritta il 21/05/1990 ai nn. 12680/10537, a favore dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS cui è attribuita, oltre ad altro, la quota di 5/45 del terreno foglio 8 p.lla 431 nonché la quota di 1/3 del fondo Fornace f. 8 p.lla 435/a e 435/b, nonché la p.lla 217/a [cfr. allegato n. 20_Nota di trascrizione del 21/05/1990 nn. 12680/10537].

Nella successione integrativa del 17/11/1992 nn. 29580/25048 sono state inserite le particelle omesse 218, 219, 433 (per la quota di piena proprietà), 431 e

436 (per la quota di 1/3) [cfr. allegato n. 21_Nota di trascrizione del 17/11/1992 nn. 29580/25048].

Nella successione integrativa del 22/03/2007 nn. 19722/9742 sono state inserite le particelle omesse 218 e 434 (per la quota di 1/3) [cfr. allegato n. 22_Nota di trascrizione del 22/03/2007 nn. 19722/9742].

Risulta accettazione di eredità trascritta il 12/02/2025 ai nn. 5464/4281 avente ad oggetto SOLO gli immobili foglio 8 p.lle 218 - 219 - 433 - 431 e 436

salvo poi precisane nel quadro D:

“l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità”

[cfr. allegato n. 23_Nota di trascrizione accettazione di eredità OMISSIS].

- Denuncia di successione in morte di OMISSIS, nato a il e deceduto il - *non trascritta* - a favore del coniuge OMISSIS, per la quota di 1/3 della piena proprietà, e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSI, per la quota di 2/3 della piena proprietà, integrata con la denuncia di successione trascritta il 22/03/2007 ai nn. 19721/9741 relativa alla p.lla 218 devoluta per la quota di 5/15 alla moglie OMISSIS e per la quota di 10/15 ai figli [cfr. allegato n. 24_Nota di trascrizione del 22/03/2007 nn. 19721/9741].

Risulta accettazione di eredità trascritta il 12/02/2025 ai nn. 5465/4282

avente ad oggetto SOLO l'immobile foglio 8 p.lla 5238 (già p.lla 434),

salvo poi precisane nel quadro D:

“l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità”

[cfr. allegato n. 25_Nota di trascrizione accettazione di eredità OMISSIS]

All'uopo lo scrivente esperto riporta le linee guida della prassi, cioè la regola n. 8 del CNN, Commissione Protocolli: - La trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità e la trascrizione degli acquisti “mortis causa” in genere - *“La accettazione di eredità non può che riguardare tutti i beni attribuiti all'erede, posto che non sono ammesse accettazioni parziali (art. 475 c.c.). Per cui anche se si procede alla trascrizione (nel caso di accettazione tacita) con indicazione nella nota di trascrizione di un solo bene, l'accettazione non può che valere per tutti i beni ereditati”*.

- Atto di donazione e divisione del 13/03/1962 per Notar Enrico Cestari trascritto il 05/06/1962 ai nn. 18996/97/98/99/19000 OMISSIS, nato a il, e OMISSIS nata a il, donano la nuda proprietà degli immobili in loro possesso a favore dei figli OMISSIS, OMISSIS e OMISSI.

Con lo stesso atto, a seguito di divisione tra i germani, a OMISSIS, nato a il, vengono attribuiti i seguenti beni immobili: f. 8 p.la 217, p.la 218, p.la 219, p.lle 229, 230, 330, 226 e 225.

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno d'impianto: Foglio 8 Particella 154, in ditta OMISSIS e OMISSIS coniugi usufruttuari, frazionato con nota di voltura del 14/09/1962 [cfr. allegato n.26_Partitario catastali] nelle p.lle 217 (poi 5237 sub 1), 218 (218/a poi 5234; 218/e poi 435), 219, 431 e 436 per la cui individuazione grafica si rinvia all'estratto della mappa catastale di impianto.

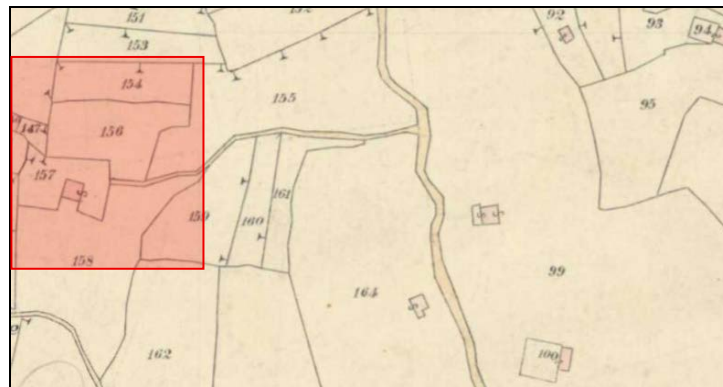


Figura n. 4 - Estratto mappa catastale d'impianto con individuazione dell'area di interesse

Il fabbricato rurale era individuato oltre che dalla p.la 217, anche dalle p.lle 433 (poi 5235 sub 1) e 434 (poi 5238) come da nota di variazione del 10/10/1967.

Al momento dell'acquisto della proprietà, la debitrice esecutata era coniugata in regime di separazione dei beni. I beni pignorati sono personali dei danti causa ai sensi dell'art.179 lett. b) del Codice Civile.

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in piena proprietà della debitrice esecutata, corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore: Atto di compravendita per notar Mariano Sannino del 23/02/2007 trascritto il 17/03/2007 ai nn. 18613-14-15-16-17/9223-24-25-26-27.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati./
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

in **primo luogo**, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. doppia conformità)** e gli eventuali costi della stessa **per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**; verificherà, poi, la possibilità ai sensi del nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 1 del D.L. 69/2024 c. d. Decreto Salva casa), di sanatoria delle difformità parziali e variazioni essenziali (**doppia conformità "semplificata"**).

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Castello del Matese. L'Ufficio tecnico evadeva la richiesta comunicando l'inesistenza di titoli edilizi aventi ad oggetto l'immobile *de quo* [**cf. allegato n. 27_Riscontro ufficio Tecnico**].

Sicuramente l'impianto del fabbricato rurale è antecedente il 1942, come dimostrano le caratteristiche costruttive e la rappresentazione dello stesso nella mappa catastale di impianto precedentemente riportata, sebbene le tramezzature per la realizzazione dei bagni e la scala interna siano evidentemente opere realizzate in epoca successiva e non sia possibile stabilire con esattezza la data di realizzazione, in assenza di planimetrie rappresentative del fabbricato rurale, che, in quanto tale, è riportato solo al catasto terreni.

L'esperto ritiene di poter considerare regolare l'immobile, legittimandone lo stato di fatto ai sensi del Dispositivo dell'art. 9 bis, Testo Unico Edilizia, così come

aggiornato e semplificato dalla Legge Salva casa n. 105/2024, per il quale lo stato legittimo può essere attestato tramite informazioni catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografici o altri documenti d'archivio che ne confermino la preesistenza.

In ogni caso sarà necessario sanare le differenze distributive realizzate nel tempo attraverso un rilievo dello stato di fatto, implementando specifica CILA all'Ufficio Tecnico, in cui si attesti l'epoca di realizzazione dell'immobile e le modifiche apportate rispetto alla consistenza originaria. Le spese all'uopo necessarie sono pari ad **euro 10.000,00**.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Come da certificazione resa dal competente Ufficio del Settore Urbanistica, nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Comunità Montana n. 2 del 10/10/1989), nel Vigente Piano Territoriale Paesistico vigente approvato con D.M. 09/04/2000 e nel vigente Parco Regionale del Matese e del piano Regolatore Cimiteriale approvato con delibera di C.C. n. 21 del 29/10/2008 sono classificati:

- PIANO REGOLATORE GENERALE: zona Agricola E;
- PIANO TERRITORIALE PAESISTICO:
 - ZONA "CAF", Conservazione del paesaggio agricolo e fondovalle: Foglio 8 p.lla 435;
 - Zona " V.I.R.I." - Valorizzazione degli insediamenti rurali: Foglio 8 p.lle 5235 sub 1, 5237 sub 1, 5238, 431, e 5234.
- PARCO REGIONALE DEL MATESE: ZONA "C" – Riserva Controllata.

[cfr. allegato n. 28_Certificato di destinazione urbanistica].

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in

alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del contratto di mutuo ipotecario a rogito del notaio Mariano Sannino, del 23/02/2007, è successiva all'ultimo condono.

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.).

Nel caso di contratto d'affitto di azienda o ramo d'azienda avente ad oggetto l'immobile pignorato, l'esperto acquisirà il relativo contratto.

Il LOTTO UNICO non è occupato e vige allo stato di abbandono, OMISSIS.

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**; nel caso di immobile oggetto di **provvedimento amministrativo di dichiarazione d'interesse culturale (art.13 D.lgs. 40/2004)**, l'esperto verifichi anche la trascrizione del provvedimento nei registri immobiliari ai fini della sussistenza della prelazione dello Stato e degli altri enti pubblici a base territoriale; in tale ipotesi dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 D. lgs 42/2004 ovvero nel caso di vendita forzata, dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del P.D., decorre il termine di sessanta giorni per eventualmente esercitare la prelazione (a cura del Ministero della Cultura o degli enti pubblici territoriali detentori del vincolo), notificando – entro il detto termine – il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto dell'aggiudicazione;
- 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;
- 6) Vincoli di cui alle convenzioni PEEP ed alle convenzioni Bucalossi con indicazione del corrispettivo (ex art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108) in capo all'aggiudicatario per affrancare il bene ed immetterlo successivamente sul mercato nel suo pieno valore.

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).

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[cfr. allegato n. 29_Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS]:**

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- 4) il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente [cfr. allegato n. 29_Ispezione ipotecaria sui beni in Castello del Matese (CE) NCEU f. 8 p.lla 5235 sub 1, p.lla 5237 sub 1, p.lla 5238 e NCT f. 8 p.lla 431, p.lla 5234 e p.lla 435, NCT f. 8 p.lla 217 e p.lla 218]:

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 17/03/2007 ai nn. 18618/6874 a **favore di Banca per la casa spa** (creditore ipotecario), con sede in Milano, nascente da atto di mutuo per notar Mariano Sannino del 23/02/2007, contro OMISSIS nata a il , gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel Comune di Castello del Matese (CE) NCEU f. 8 p.lla 5235 sub 1, p.lla 5237 sub 1, p.lla 5238 e NCT f. 8 p.lla 431, p.lla 5234 e p.lla 435 [cfr. allegato n. 31_Nota di trascrizione ipoteca volontaria];
- iscrizione di **ipoteca legale** del 30/10/2009 ai nn. 46197/10032 a **favore di Equitalia Polis spa** (creditore intervenuto), con sede in Napoli, nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs 46/99 del 22/10/2009, contro OMISSIS nata a il , gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel Comune di Castello del Matese (CE) NCEU f. 8 p.lla 5235 sub 1, p.lla 5237 sub 1, p.lla 5238 e NCT f. 8 p.lla 431, p.lla 5234 e p.lla 435;
- iscrizione di **ipoteca legale** del 30/04/2010 ai nn. 16551/2990 a **favore di Equitalia Polis spa** (creditore intervenuto), con sede in Napoli, nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs 46/99 del 22/10/2009, contro OMISSIS nata a il , gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel Comune di Castello del Matese (CE) NCEU f. 8 p.lla 5235 sub 1, p.lla 5237 sub 1, p.lla 5238 e NCT f. 8 p.lla 431, p.lla 5234 e p.lla 435;
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 23/09/2024 ai nn. 35647/28683 **a favore di OLYMPIA SPV srl** (creditore procedente), con sede in Conegliano (TV), contro OMISSIS nata a il , gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel Comune di Castello del Matese (CE) NCEU f. 8 p.lla 5235 sub 1, p.lla 5237 sub 1, p.lla 5238 e NCT f. 8 p.lla 431, p.lla 5234 e p.lla 435;
- è necessario legittimare la consistenza dell'immobile realizzato prima del 1942 attraverso specifica CILA, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **euro 10.000,00**;

- sono presenti difformità catastali, il cui costo, sottratto dal prezzo base d'asta, è pari ad **euro 1.000,00**;
- il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è pari ad **euro 500,00**, il costo per l'adeguamento a norma dell'impianto elettrico è pari ad **euro 8.000,00**, entrambi sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Eseguite le verifiche anche sui danti causa della debitrice eseguita non emerse iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli [cfr. allegato n. 32_ Ispezioni ipotecarie danti causa].

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

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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Castello del Matese NCEU f. 8 p.la 5235 sub 1, p.la 5237 sub 1, p.la 5238 e NCT f. 8 p.la 431, p.la 5234 e p.la 435, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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

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

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

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

Nel caso in cui il terreno sia gravato da uso civico riconosciuto in favore di soggetti privati, uso civico non ancora liquidato, l'esperto segnalerà la circostanza, ricordando che per detto uso (lo si ripete: uso civico a favore di privati) non vi è più il regime giuridico di inalienabilità secondo quanto dichiarato dalla Corte Costituzionale (cfr. Sentenza n. 119 del 2023 della Corte Costituzionale).

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.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello nè uso civico. Come si evince dal riscontro pervenuto dall'Ufficio preposto della Giunta Regionale della Campania Direzione Generale Politiche Agricole, Alimentari e Forestali UOS 207.03.02 Ambiente e Foreste, "nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 30/12/1937, relativo al Comune di Castello d'Alife – CE (ora Castello del Matese), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 8 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici" [cfr. allegato n. 33_Comunicazione inesistenza 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.

Il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato"*.

Inoltre la *"funzione comparativa estimativa"* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica

introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 34_Schede comparabili], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall'agenzia OMISSIS oltre che OMISSIS individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

- Valore di mercato: 55.000,00 €
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 20 mesi
- Superficie commerciale: 120,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livelli: 2
- Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.2

- Valore di mercato: 70.000,00 €
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 20 mesi
- Superficie commerciale: 170,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 wc
- Livelli: 2
- Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.3

- Valore di mercato: 23.000,00 euro
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 20 mesi
- Superficie commerciale: 70,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livelli: 2
- Livello di manutenzione: 5

SUBJECT

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 127,60 mq
- Numero servizi igienici: 4 wc
- Livelli: 2
- Livello di manutenzione: 5 (media tra lo stato conservativo del deposito e quello della restante porzione di casolare)

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 55.000,00	€ 70.000,00	€ 23.000,00	?
dati del contratto	20 mesi	20 mesi	20 mesi	0 mesi
superficie utile interna	120,00	170,00	70,00	127,60
numero servizi igienici	1	2	1	4
numero di piani	2	2	2	2
livello di manutenzione	6	5	5	5

Sarà quindi possibile determinare le tabelle di valutazione distinte per unità:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 55.000,00	€ 70.000,00	€ 23.000,00
dati del contratto	-€ 3.025,00	-€ 3.850,00	-€ 1.265,00
superficie utile interna	€ 3.124,44	-€ 17.431,11	€ 23.680,00
numero servizi igienici	€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 15.000,00
numero di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
livello di manutenzione	-€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00
valore di mercato corretto	€ 60.099,44	€ 58.718,89	€ 60.415,00

Variazione < 10%

SINTESI DI VALUTAZIONE

$$(60.099,44 € + 58.718,89 € + € 60.415,00 €) / 3 = 59.744,44 €$$

Al dedotto importo occorrerà sottrarre:

euro 500,00 per attestato di prestazione energetica

euro 1.000,00 per regolarizzazione catastale

euro 10.000,00 per regolarizzazione edilizia

euro 8.000,00 per ultimazione e divisione impianto elettrico

per un totale di euro 19.500,00

Si avrà: 59.744,44 € - 19.500,00 € = 40.244,44 €

Per la stima dei terreni è necessario fare riferimento ai Valori Agricoli Medi, come definiti dall’Agenzia delle Entrate, relativi alla specifica destinazione catastale dell’immobile, coincidente con l’effettiva destinazione d’uso, in riferimento alla zona agraria di interesse, ovvero la zona n. 1 della provincia di Caserta, di cui è parte il comune di Castello del Matese [cfr. allegato n. 35_Valori Agricoli Medi]. In base alla

parametrizzazione ufficiale, i valori unitari di riferimento sono (relativamente alle due qualità specifiche di terreno):

Seminativo arborato = 24.001 €/ha

Uliveto = 17.015 €/ha

Come chiarito in evasione al quesito specifico, il terreno p.lla 413 (146 mq) e la porzione AA del terreno 5434 (401 mq), hanno qualità: seminativo arborato; il valore potrà essere così determinato:

$547 \text{ mq} * 2,4001 \text{ €/mq} = 1.312,85 \text{ €}$

Il terreno p.lla 435 (4667 mq) e la porzione AB del terreno 5434 (2000 mq), hanno qualità: uliveto; il valore potrà essere così determinato:

$6667 \text{ mq} * 1,7015 \text{ €/mq} = 11.343,90 \text{ €}$

Sommando al valore del casolare quello dei terreni si avrà:

$40.244,44 \text{ €} + 11.343,902 \text{ €} + 1.312,85 \text{ €} = 52.901,20 \text{ €}$

L'interclusione del LOTTO UNICO determina un'incidenza negativa, quantificabile in una decurtazione del 10% del valore di mercato, che pertanto sarà pari a: 47.611,08 €.

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

euro 40.469,42 arrotondato a **euro 40.00,00**

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

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

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

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

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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**.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di , la debitrice esecutata è residente in via , unitamente al proprio nucleo familiare dal [cfr. allegato n. 37 _ **Certificato storico di residenza e certificato di stato di famiglia**]; l'indirizzo risulta invariato dalla data del pignoramento alla data di redazione della perizia.

La debitrice esecutata ha contratto matrimonio in in data in regime di separazione dei beni. [cfr. allegato n. 38 _ **Estratto di matrimonio**].

C O N C L U S I O N I

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. Emiliano Vassallo con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Marcianise, 12 febbraio 2026

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE