
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

IES S.r.l.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 151/18

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 3 maggio 2021



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA
nella procedura promossa da
[REDACTED]
contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 151/18

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO
Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria C. V., dott. Emiliano VASSALLO.

PREMESSA

Con apposita ordinanza del 15.01.2021, veniva nominata la sottoscritta -----
-----, con
studio professionale in -----, iscritta -----
-----, quale Esperto Stimatore
nella causa promossa da [REDACTED] contro -----, a fronte di pignoramento
immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Santa Maria Capua
Veteri il 08.05.2018, ai nn. 15998/12593, iscritta al R.G.E. n. 151/18. Si specifica che la società
[REDACTED], nella persona del suo amministratore unico [REDACTED] rappresentato e
difeso dall' [REDACTED] con istanza del 21.10.2020 rinunciava alla procedura
per espropriazione immobiliare, rimanendo però i tre creditori interventori [REDACTED]
[REDACTED]

Alla data del 22.01.2021 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato è il dott. Ciriaco Sassi.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario sono emerse delle anomalie riguardo alla provenienza ultraventennale dei beni oggetto di trattazione. Infatti, dalla certificazione notarile si evince la presenza della trascrizione di legato in riferimento al verbale di testamento pubblico, passato nel repertorio degli atti fra vivi con verbale del 10.10.2016, non rinvenendo la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

Inoltre sempre nella certificazione notarile depositata viene riportato come atto di provenienza più remoto per i cespiti in parola una denuncia di successione, **senza inserire quindi un atto *inter vivos*.**

Alla luce di quanto esposto, la scrivente il 25.01.2021 ha depositato il Modulo per il controllo documentazione sottoponendolo all'attenzione del G.E. dott. Emiliano Vassallo, chiedendo allo stesso se proseguire o meno le operazioni peritali. Ebbene, il G.E. con apposita ordinanza del 28.01.2021, disponeva il prosieguo delle operazioni peritali precisando che la scrivente individuasse l'atto ultraventennale *inter vivos*.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il sopralluogo il 17.03.2021, in cui si sono rilevati i beni oggetto di pignoramento.

Sul posto era presente il debitore esecutato, sig. -----; fu eseguito il rilievo metrico e fotografico dei beni, alla presenza del custode giudiziario.

Gli immobili di cui alla presente relazione di stima, pignorati per la quota di 1/2 della piena proprietà in capo al debitore, sono inclusi in un unico fabbricato costruito in muratura portante composto da tre piani fuori terra e uno interrato, così composto:

- Locale commerciale, posto al piano terra, identificato al C.F. del Comune di Vairano Patenora al foglio 26, p.lla 5026, sub 5;

-
- Appartamento al primo piano, cortile esclusivo, n. 2 locali deposito posti al piano terra, locale deposito posto al piano seminterrato, il tutto identificato al C.F. del Comune di Vairano Patenora al foglio 26, p.lla 5026, sub 6;
 - Si rileva inoltre la presenza di altro appartamento, allo stato rustico, posto al piano sottotetto, non accatastato.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Settore Servizi Demografici del Comune di Vairano Patenora, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Vairano Patenora, Ufficio tecnico erariale del Comune di Vairano Patenora, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, Ufficio Archivio notarile di S. Maria Capua Vetere, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Ufficio U.O.D. della Regione Campania), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Vairano Patenora, presso varie agenzie quali "Immobiliare Cherella" e "Immobilcasa S.r.l." con sede in Vairano Patenora, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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.

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.

La verifica della documentazione è stata indicata nel "Modulo di Verifica Documentazione" regolarmente compilato e depositato in data 25.01.2021, sottoposto all'attenzione del G.E., come già specificato nelle pagine precedenti,

A tutto il 30.04.2021 risultano intervenuti nella procedura esecutiva i seguenti creditori:



Si specifica che il titolo esecutivo alla base del procedimento è il Decreto Ingiuntivo n. 227/2017 emesso il 10.02.2017 dal Tribunale di Benevento, contro il sig. -----.

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile, il quale riporta come atto più remoto relativo ai beni oggetto di vendita la denuncia di successione del -----,

trascritta tra l'altro il 25.08.2014, non inserendo quindi un atto inter vivos. Tale circostanza è stata portata dalla scrivente all'attenzione del G.E. il quale ha disposto successivamente il prosieguo delle operazioni, con incarico alla scrivente di rintracciare un atto inter vivos tale da ricoprire i venti anni precedenti il pignoramento, adempimento compiuto dalla scrivente.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

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

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

- nell'ipotesi di “**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.la e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”. Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

Gli immobili oggetto della presente stima, che la scrivente ha distinto in un unico lotto di vendita, sono ubicati nel Comune di Vairano Patenora.

Il locale commerciale, identificato al foglio 26, p.lla 5026, sub. 6, è accessibile da Viale Volturmo n. 93, la restante parte degli immobili, identificati al foglio 26, p.lla 5026, sub. 5, sono accessibili da via G. Carducci, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO - **quota pari ad 1/2 della piena proprietà** di un intero edificio e relative pertinenze composto da locale commerciale posto al piano terra, censito al C.F. di Vairano Patenora al foglio 26, p.lla 5026, sub. 5, un appartamento posto al piano primo, un locale deposito al piano seminterrato e due locali deposito al piano terra, C.F. di Vairano Patenora al foglio 26, p.lla 5026, sub. 6. Il tutto completato da un piano sottotetto allo stato rustico, non accatastato.

Si specifica nuovamente che anche se l'appartamento al piano sottotetto non risulta accatastato, esso si ritiene compreso nel sub sottostante pignorato.

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

“OMISSIS...

- 1/2 di abitazione sita in Vairano Patenora (CE) alla via Greci, snc, di sette vani e mezzo catastali, riportato al N.C.E.U. al foglio 26, particella 5026, sub. 6, categoria A/2, classe 4 (r.c. 484,18), (ex sub 3 categoria A/3, classe 3 (r.c. € 561,25), piano S1-T-1);

- 1/2 di locale commerciale sito in Vairano Patenora (CE), al viale Volturmo, snc, consistenza 83 m², superficie catastale 149 m², riportato al N.C.E.U. al foglio 26, particella 5026, sub. 5, categoria C/1 classe 4 (r.c. € 954,05), (ex sub 1 categoria C/1, classe 4 (r.c. 870,18), piano terra”.

Quanto riportato nell'atto di pignoramento descrive gli immobili con gli esatti identificativi catastali (a meno del sottotetto che non risulta affatto accatastato).

Gli immobili sono stati pignorati in quota parte, esattamente per la quota di 1/2 in danno al sig. -----, coniugato il 15.06.1997 in regime di separazione legale dei beni con la sig.ra -----, per il pignoramento di cui al R.G.E. n. 151/18.

il quindici giugno millenovecentonovantasette
alle ore 00 e minuti 00
nel Comune di ROCCAMONFINA (CE)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
Data annotazione 15-06-1997

Stralcio dell'estratto di matrimonio

Di seguito, si riporta una vista satellitare della zona in esame.



Vista dall'alto del fabbricato ospitante gli immobili pignorati

L'estratto di mappa wegis indica perfettamente la posizione dei beni oggetto di stima, così come dimostra l'immagine che segue.



Estratto mappa wegis con localizzazione del fabbricato ospitante i beni pignorati

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

Di seguito i confini:

⇒ **Nord:** via G. Carducci;

⇒ **Sud:** bene p.lla 469 sub. 1 in ditta -----

--;

⇒ **Est:** viale Volturno;

⇒ **Ovest:** bene, p.lla 562 in ditta -----.

Ai fini della vendita, data la varietà e distinzione dei beni, valutando che il locale commerciale ha accesso anche dal cortile, individuato con l'altro sub pignorato, verrà formato un **unico lotto di vendita**, in considerazione della conformazione morfologica, della funzionalità e della appetibilità degli stessi sul mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

I beni pignorati sono ubicati in Vairano Patenora, città con poche attrattive sociali; precisamente, il fabbricato in cui sono inclusi i cespiti ha accesso sia da viale Volturmo, n. 93,

sia da via G. Carducci, snc. Per giungere ai cespiti bisogna percorrere viale Volturno in direzione nord, fino ad arrivare all'entrata del fabbricato edificato con Licenza Edilizia del 31.08.1968 e collocato all'incrocio con via G. Carducci. Successivamente per il fabbricato in parola è stata rilasciata prima la Licenza Edilizia n. 167 del 13.10.1976 per la costruzione del muro di cinta che delimita la proprietà, poi la Concessione Edilizia n. 113 del 17.11.1990 con la quale si autorizzavano i lavori di costruzione di un locale deposito ubicato al piano terra, ed infine, la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del DPR n. 380/01 n. 52 del 06.12.2007 con la quale si sanavano i locali costruiti al piano primo senza autorizzazione.



[Viste esterne del fabbricato oggetto di trattazione](#)

Giunti al civico n. 93 di viale Volturno, si accede in uno spazio esterno pavimentato di circa mq. 22,30, il quale introduce poi al locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria il quale è posto al piano terra dell'edificio. Varcata la soglia d'ingresso si entra nella sala adibita a sala da pranzo, di circa mq 50,95, attraverso la quale, verso nord, si accede al primo di due disimpegni, di circa mq. 9,45, e successivamente in una sala, di circa mq. 22,00 in cui è installato il forno a legna, di circa mq. 1,25. Dal disimpegno, ad est, si accede ad uno spazio esterno ma di fatto chiuso da una struttura realizzata in legno, di circa mq. 40,40, adibita a sala per i commensali; ad ovest del disimpegno, invece, si accede al primo di due anti-bagno, di circa mq. 7,10, attraverso il quale si raggiungono i primi due di tre wc, rispettivamente di mq. 2,40 e mq. 3,70. Proseguendo verso nord, dalla sala dove è installato il forno, si accede prima

ad una sala a supporto della cucina, di circa mq. 14,00, e poi alla cucina, di circa mq. 23,60, attraverso la quale si accede, a sud, al terzo anti-bagno, di circa mq. 1,65, allo spogliatoio, di circa mq. 1,55 e al terzo ed ultimo wc, di mq. 1,75. Ad ovest della cucina, invece, si accede ad un locale deposito esterno delimitato su due lati da una struttura in legno, di circa mq. 8,20, e dal quale si ha accesso al cortile al quale si accede da via Giosuè Carducci. L'altezza interna del piano terra rilevata è di m. 3,00.

Esternamente, sono presenti un giardino, accessibile dalla sala esterna coperta, di circa mq. 75,60, e un vialetto posto a sud della consistenza edilizia, di circa mq. 25,45.

Raggiungendo l'ingresso ubicato in via Giosuè Carducci, invece, si accede al cortile esclusivo, di circa mq. 85,45, attraverso il quale si accede a sud a due locali deposito, il primo di circa mq. 10,00, e il secondo di mq. 13,05, nel quale insiste un forno/camino, di circa mq. 2,95.

Ad est del cortile, si accede al locale deposito ubicato al piano seminterrato, costituito da n. 2 locali, rispettivamente di mq. 42,90 e mq. 23,50, per un'altezza interna rispettivamente di m. 1,75 e m. 2,05, accessibili mediante una scala in opera. Oltre all'accesso ai locali al piano seminterrato, ad est del cortile è ubicato anche l'accesso al vano scala che conduce agli ulteriori due piani da cui è formato il fabbricato.

Salendo al piano primo, mediante il portoncino d'ingresso posto alla sinistra rispetto a chi smonta le scale, si accede all'unità residenziale. Si giunge infatti nel disimpegno, di circa mq. 16,75, che raccorda tutti i vani che compongono l'organismo edilizio, a nord del quale si accede all'antibagno, di mq. 3,00, e al bagno di mq. 4,70, e successivamente a due di tre camere da letto, rispettivamente di mq. 12,25 e mq. 15,80. A sud del disimpegno, invece, si accede prima ad una sala da pranzo, di circa mq. 17,10, attraverso la quale si raggiunge la cucina, di mq. 14,60, in cui è collocato un camino, di circa mq. 1,25, e alla terza ed ultima camera da letto, di circa mq. 18,00. Esternamente sono presenti un terrazzo collocato a nord del volume

principale, di mq. 62,65, e due balconi, uno ubicato ad est del corpo di fabbrica, di circa mq. 20,80, e l'altro posto ad ovest dell'edificio, di mq. 14,65.

L'altezza interna del detto piano è di m. 2,95.

Infine, salendo al secondo piano sottotetto con l'ausilio del vano scala, si accede ad una seconda unità abitativa che al momento dell'accesso risultava essere allo stato rustico, mancavano infatti pavimenti, porte, infissi, ogni qualsivoglia tipo di finitura e/o impianti e pertanto non si è potuto stabilire la destinazione d'uso di ogni singolo vano. Varcata la soglia d'ingresso, posta di fronte rispetto a chi sale le scale, si accede ad un primo vano di circa mq. 30,30, attraverso il quale verso nord si accede ad un secondo vano, di circa mq. 2,65, e verso est si accede prima ad un terzo vano di circa mq. 16,00, e al disimpegno, di mq. 11,20, mediante il quale si raggiungono le altre stanze dell'unità residenziale. A nord del disimpegno si accede a tre stanze, rispettivamente di circa mq. 8,55, mq. 13,75 e mq. 11,30, mentre a sud si accede ad un'ulteriore camera, di circa mq. 15,97, attraverso la quale si raggiungono gli ultimi due vani dell'appartamento, rispettivamente di circa mq. 3,75 e mq. 3,90.

Esternamente sono presenti tre balconi, il primo collocato ad ovest dello stabile, di mq. 3,65, e i restanti collocati ad est, di mq. 2,15 ognuno. L'altezza rilevata è quella massima di m. 3,45, quella minima di m. 2,40.

L'ingresso del locale commerciale al piano terra e la finestra che dalla sala dove è posizionato il forno a legna affaccia nella veranda esterna sul fronte di Viale Volturno, sono chiusi esternamente da serrande avvolgibili. L'accesso alla veranda invece è chiuso da un portoncino in legno, mentre i restanti serramenti sono realizzati in alluminio.

Le porte dei locali deposito al piano terra e del locale ubicato al piano seminterrato sono chiuse esternamente da porte realizzate con materiale metallico.

I serramenti dell'appartamento al piano primo sono realizzati in legno e le chiusure esterne con tapparelle avvolgibili motorizzate, mentre per l'appartamento ubicato al piano secondo sottotetto in sede di accesso non era presente alcun tipo di chiusura esterna.

Il locale commerciale e le aree esterne al piano terra verso est (ad eccezione del cortile interno ad ovest e dei locali deposito ad ovest) sono identificati al C.F. del Comune di Vairano Patenora al foglio 26, p.lla 5026, sub. 5.

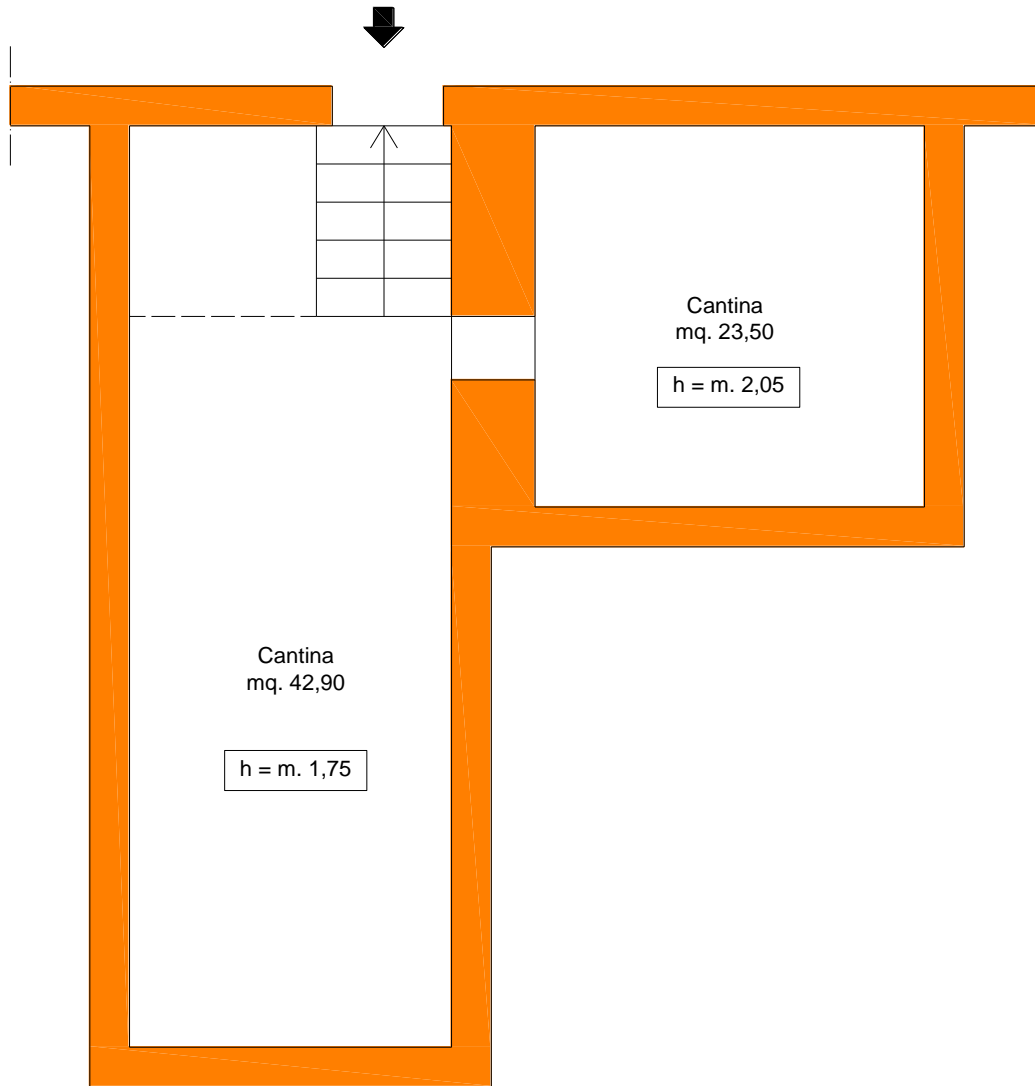
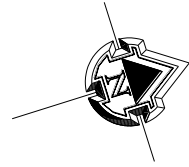
Il locale deposito al piano seminterrato, il cortile e i depositi al piano terra verso ovest e l'appartamento al piano primo sono identificati al C.F. del Comune di Vairano Patenora al foglio 26, p.lla 5026, sub. 6.

Ricapitolando le altezze, si ha:

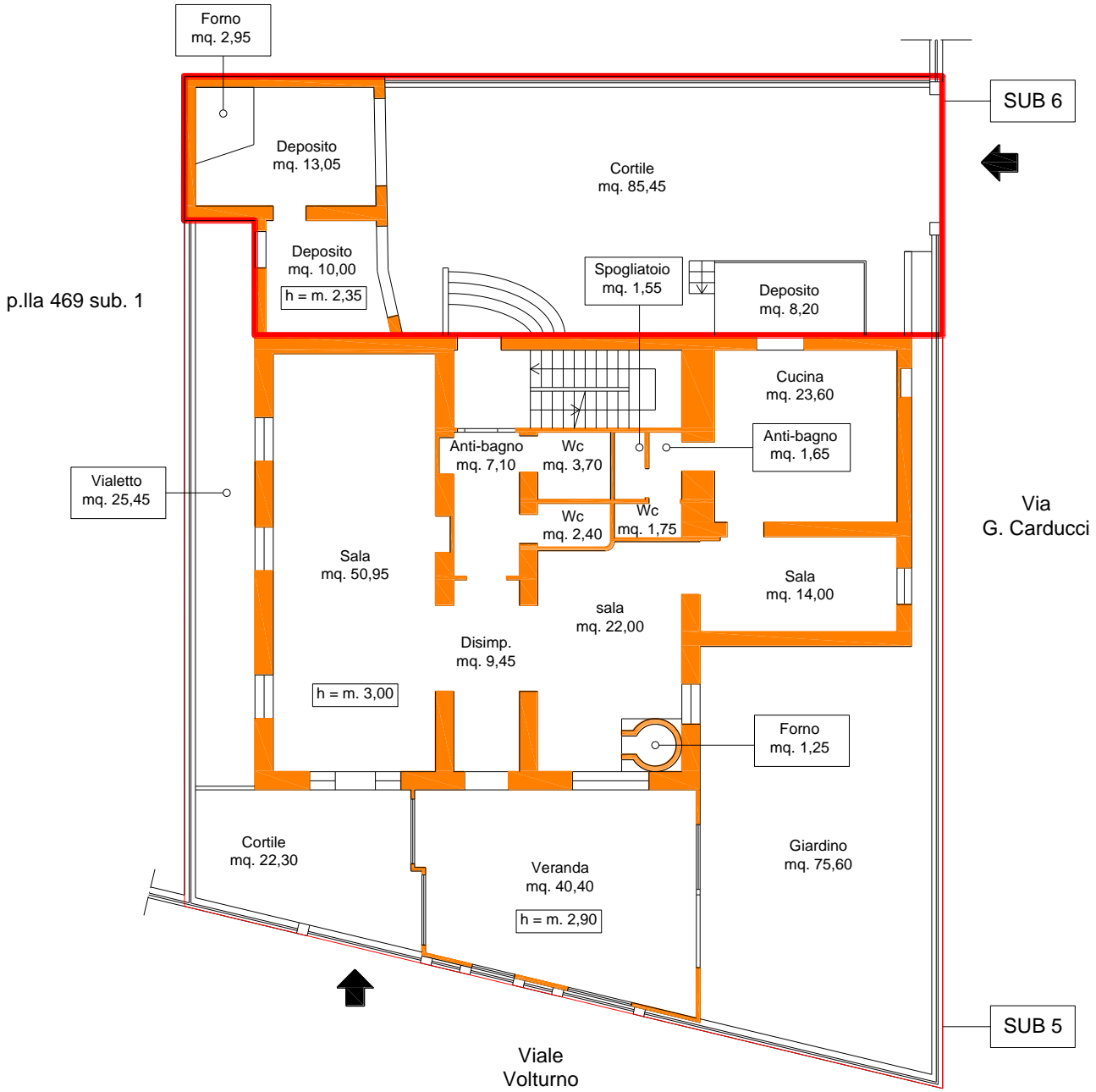
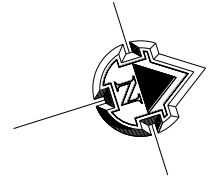
- altezza utile interna dei locali ubicati al piano seminterrato è di m. 1,75 e m. 2,05;
- quella del ristorante è di m. 3,00;
- quella della veranda esterna è di m. 2,90;
- l'altezza utile dei locali deposito al piano terra è di mq. 2,35;
- l'altezza utile dell'appartamento al piano primo è di 2,95;
- l'altezza massima dell'appartamento al piano secondo è di m. 3,45 e quella minima è di m. 2,40.

Gli impianti funzionanti nel locale commerciale sono quello elettrico, idraulico e di condizionamento. Quello funzionante nei locali deposito al piano seminterrato e al piano terra è l'impianto elettrico. Nell'appartamento al piano primo gli impianti funzionanti sono quello elettrico, idraulico e di riscaldamento. Come già specificato precedentemente, nell'appartamento al piano secondo sottotetto non era presente alcun impianto.

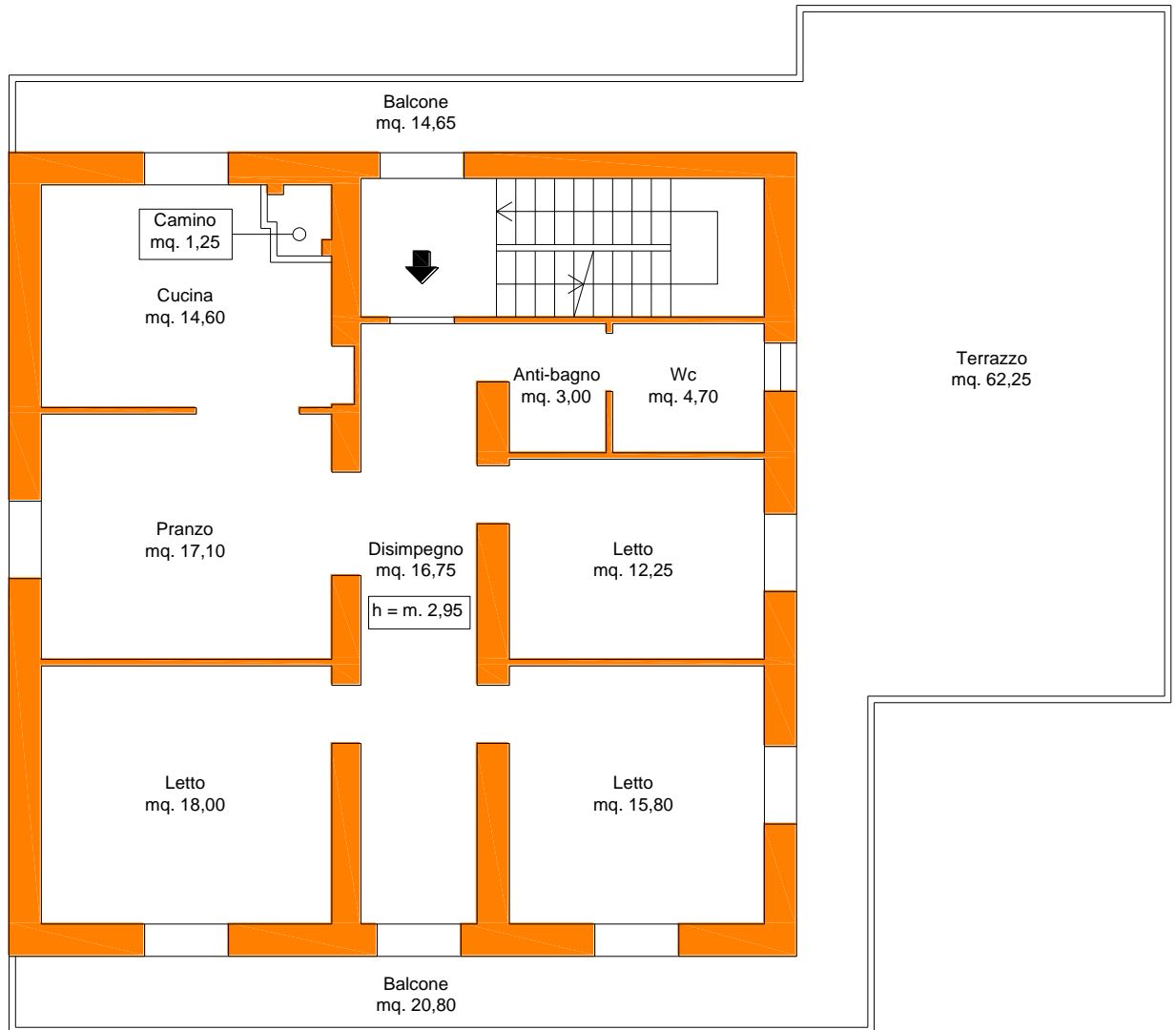
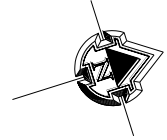
Si riportano di seguito i rilievi grafici eseguiti.



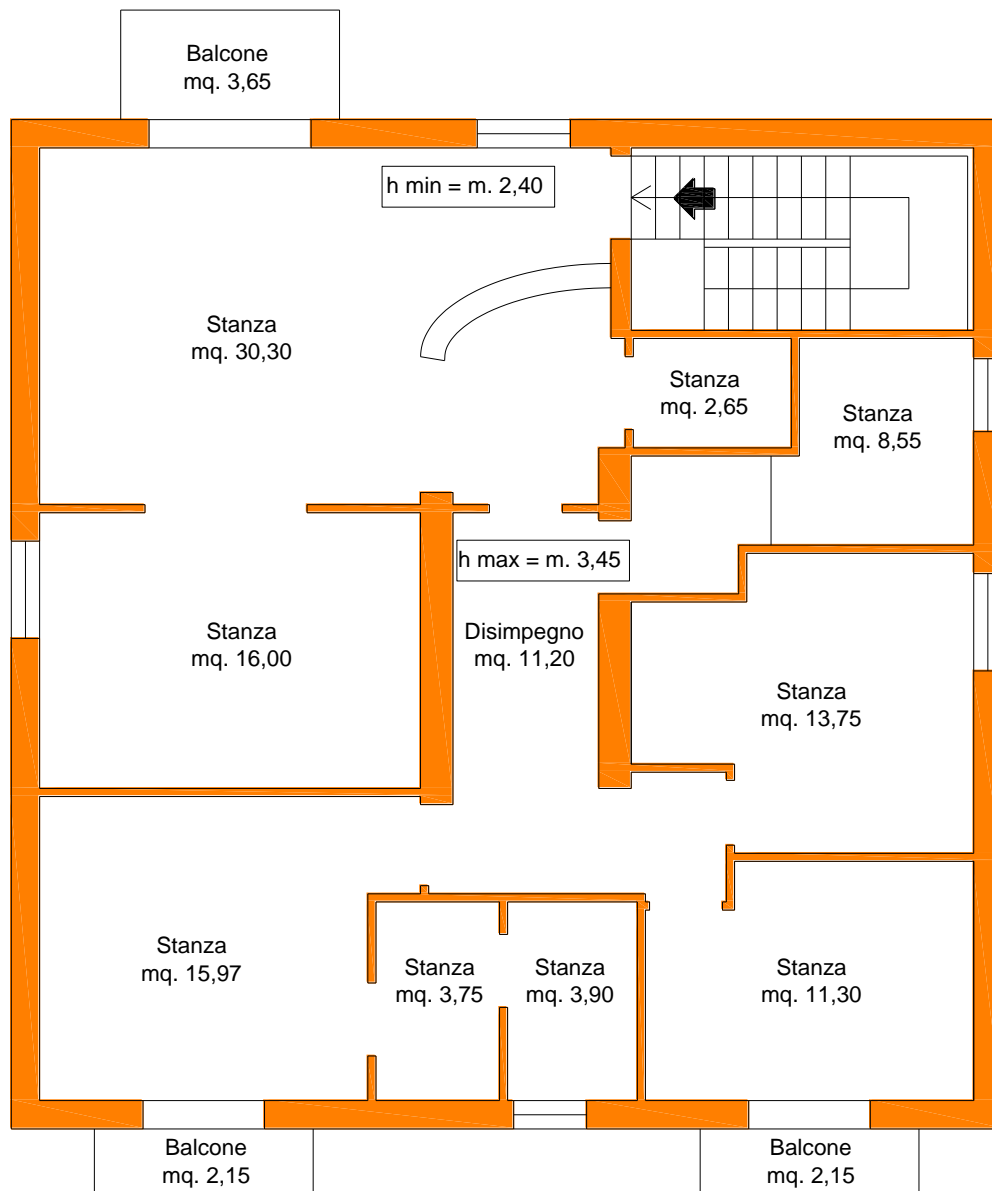
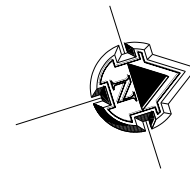
Rilievo del piano seminterrato



Rilievo del piano terra



Rilievo del piano primo



Rilievo del piano secondo sottotetto

Si riporta di seguito il rilievo fotografico eseguito.



Viste interne del piano seminterrato



Accesso al piano seminterrato





Viste interne del locale commerciale al piano terra





Viste interne dei locali deposito al piano terra



Viste esterne dei locali deposito al piano terra



Vista esterna del cortile



[Vista interne del piano primo](#)



[Vista esterne del piano primo](#)







Vista interne del piano secondo sottotetto



Vista esterne del piano secondo sottotetto

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Vairano Patenora e presso l'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania risulta essere stato rilasciato l'**attestato di prestazione energetica** per il cespite

identificato al C.F. del Comune di Vairano Patenora al foglio 26, p.IIa 5026 sub. 5, emesso in data 03.06.2019, collocando l'immobile nella Classe Energetica D.

Per i beni identificati invece C.F. del Comune di Vairano Patenora al foglio 26, p.IIa 5026 sub. 6, non risulta essere rilasciato alcun **attestato di prestazione energetica**, così come attesta la nota della Regione Campania prot. n. PG/2021/0183932 del 06.04.2021, per ottenere il quale si stima un costo di circa € **1.200,00**, che verrà decurtato dalla stima finale.

Ai fini della stima finale, data la diversa natura dei beni inclusi nel lotto unico di vendita, si procederà con il calcolare separatamente due superfici commerciali, una composta dalle superfici del locale commerciale e dell'appartamento al piano primo e l'altra composta dalla superficie dell'appartamento al piano secondo, comprensive delle relative pertinenze.

Di seguito si riporta per il singolo ambiente la superficie netta e si calcola la superficie utile, lorda e la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO UNICO				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - LOCALE				
COMMERCIALE/APPARTAMENTO AL P.P				
piano	ambiente	tipo di superficie	estensione	condizioni
S1	1 - cantina (mq. 42,90 + mq. 23,50 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 33,20	sufficiente
T	2 - sala	Superficie netta	Mq 50,95	sufficiente
T	3 - disimpegno	Superficie netta	Mq 9,45	sufficiente
T	4 - veranda (mq. 40,40 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 14,14	sufficiente
T	5 - anti-bagno	Superficie netta	Mq 7,10	sufficiente
T	6 - wc	Superficie netta	Mq 2,40	sufficiente

T	7 - wc	Superficie netta	Mq	3,70	sufficiente
T	8 - sala	Superficie netta	Mq	22,00	sufficiente
T	9 - forno	Superficie netta	Mq	1,25	sufficiente
T	10 - sala	Superficie netta	Mq	14,00	sufficiente
T	11 - cucina	Superficie netta	Mq	23,60	sufficiente
T	12 - anti-bagno	Superficie netta	Mq	1,65	sufficiente
T	13 - spogliatoio	Superficie netta	Mq	1,55	sufficiente
T	14 - wc	Superficie netta	Mq	1,75	sufficiente
T	15 - depositi (mq. 8,20 + mq. 10,00 + mq. 13,05 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	13,55	sufficiente
T	16 - giardino (mq. 75,60 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq	7,56	sufficiente
T	17 - vialetto (mq. 25,45 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq	2,55	sufficiente
T	18 - cortili (mq. 22,30 + mq. 85,45 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq	10,78	sufficiente
T	19 - forno deposito (mq. 2,95 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	1,48	sufficiente
P	20 - disimpegno	Superficie netta	Mq	16,75	sufficiente
P	21 - anti - bagno	Superficie netta	Mq	3,00	sufficiente
P	22 - wc	Superficie netta	Mq	4,70	sufficiente
P	23 - pranzo	Superficie netta	Mq	17,10	sufficiente
P	24 - cucina	Superficie netta	Mq	14,60	sufficiente
P	25 - camino	Superficie netta	Mq	1,25	sufficiente
P	26 - letto	Superficie netta	Mq	12,25	sufficiente

P	27 - letto	Superficie netta	Mq	15,80	sufficiente
P	28 - letto	Superficie netta	Mq	18,00	sufficiente
P	29 - terrazzo (mq. 62,25 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	21,79	sufficiente
P	30 - balconi (mq. 14,65 + mq. 20,80 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	12,41	sufficiente
Totale			Mq	360,31	
Incidenza murature (10%)			Mq	36,03	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)			Mq	396,34	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale commerciale pari a mq. 396,34.

LOTTO UNICO					
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - APPARTAMENTO P.S.					
piano	ambiente	tipo di superficie	estensione	condizioni	
S	1 - stanza	Superficie netta	Mq	30,30	rustico
S	2 - stanza	Superficie netta	Mq	2,65	rustico
S	3 - stanza	Superficie netta	Mq	16,00	rustico
S	4 - disimpegno	Superficie netta	Mq	11,20	rustico
S	5 - stanza	Superficie netta	Mq	8,55	rustico
S	6 - stanza	Superficie netta	Mq	15,97	rustico
S	7 - stanza	Superficie netta	Mq	3,75	rustico
S	8 - stanza	Superficie netta	Mq	3,90	rustico
S	9 - stanza	Superficie netta	Mq	11,30	rustico
S	10 - stanza	Superficie netta	Mq	13,75	rustico

S	14 - balconi (mq. 2,15 + mq. 2,15 + mq. 3,65 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 2,78	rustico
Totale			Mq 120,15	
Incidenza murature (10%)			Mq 12,02	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)			Mq 132,17	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per l'appartamento al piano sottotetto pari a mq. 132,17.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

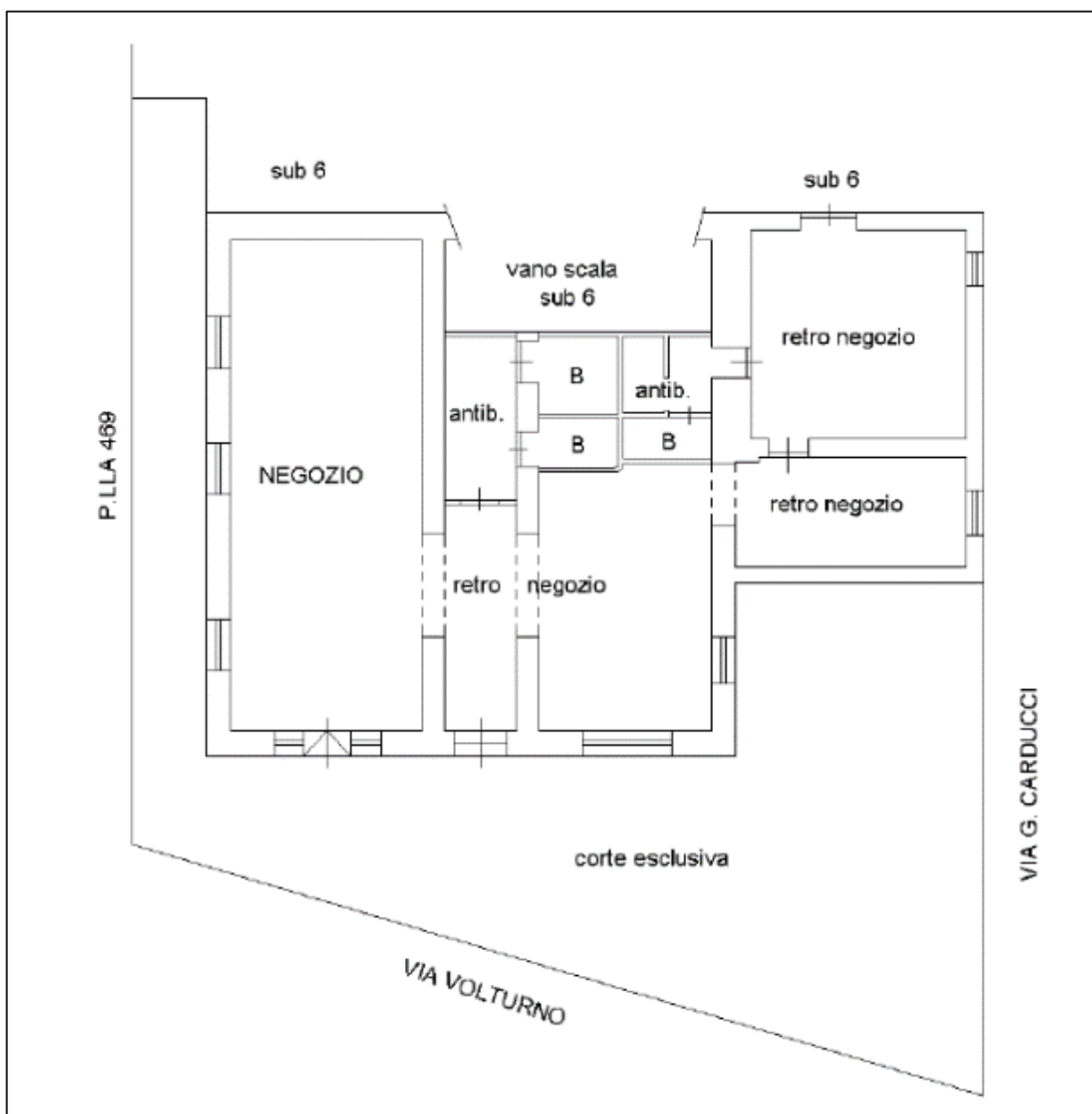
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel territorio comunale di Vairano Patenora. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate e planimetrie catastali) **si è accertato che i dati catastali riportati in pignoramento identificano esattamente i cespiti come giusta allocazione satellitare ad esclusione del piano sottotetto che però non risulta affatto accatastato e quindi segue il sub che identifica il piano sottostante.**

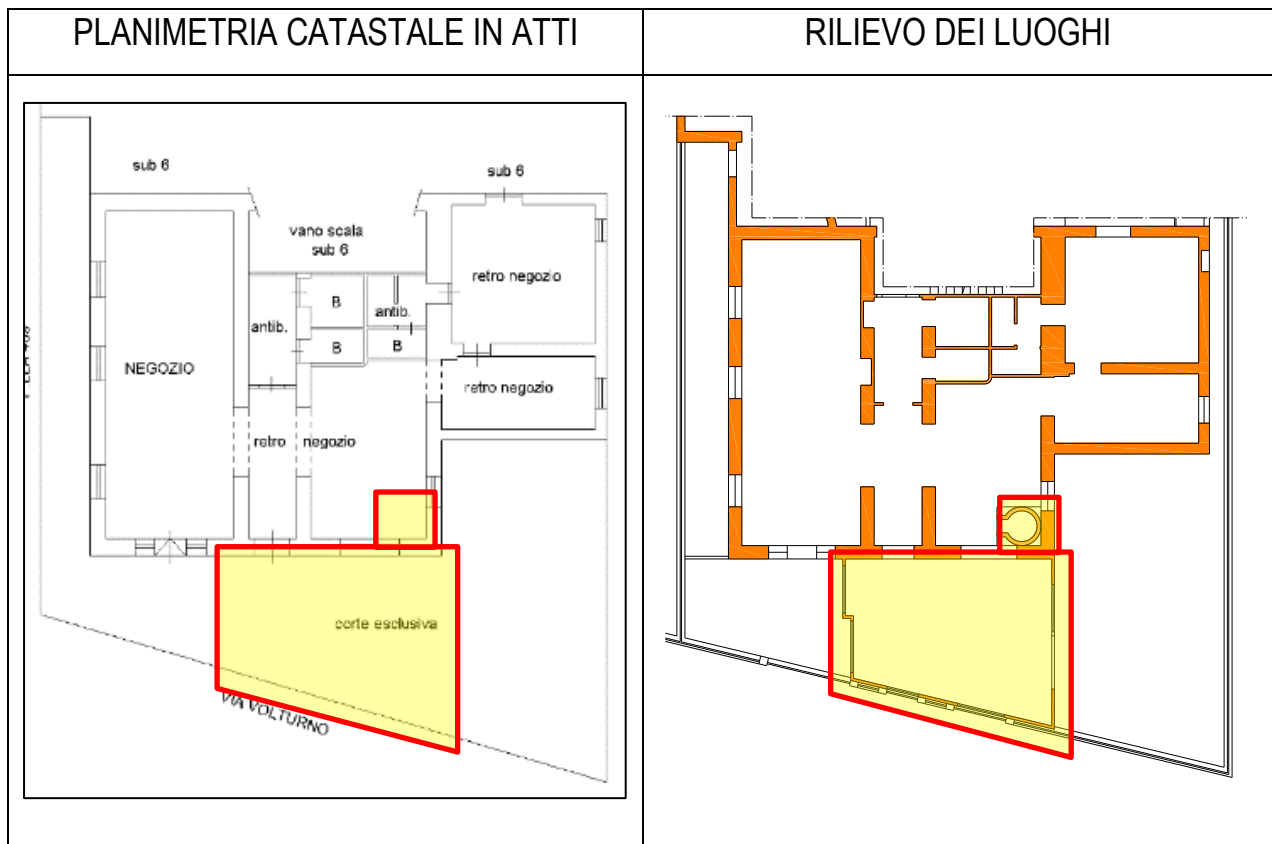
CATASTO FABBRICATI									
LOCALE COMMERCIALE									
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Vairano Patenora	26	5026	5	C/1	4	91 mq	Totale: 154 mq	Euro 954,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2018 protocollo n. CE0087871 in atti dal 11/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18091.1/2018)
Indirizzo				VIALE VOLTURNO SNC piano: T;					
Intestati	----- nato a -----			-----			-----		(1) Proprieta` per 1/2
	--			-----			-----		(1) Proprieta` per 1/2

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 26, p.lla 5026 sub. 5, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 26 p.la 5026 sub. 5) – PIANO TERRA

Come è possibile notare dalla planimetria di cui al rilievo eseguito, sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi relative alla realizzazione di un nuovo ambiente e di un disimpegno nell'ala sud del bene.

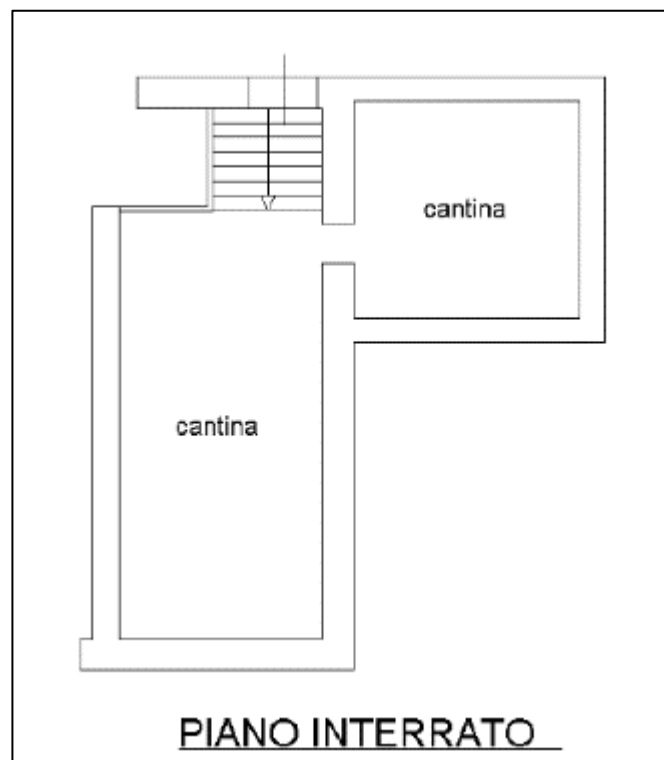


Dal confronto appena riportato si sono riscontrate difformità relative alla costruzione di una veranda che affaccia su viale Volturno, utilizzata come sala aggiunta del ristorante, e all'installazione del forno a legna nella porzione di immobile destinata alla produzione delle pizze.

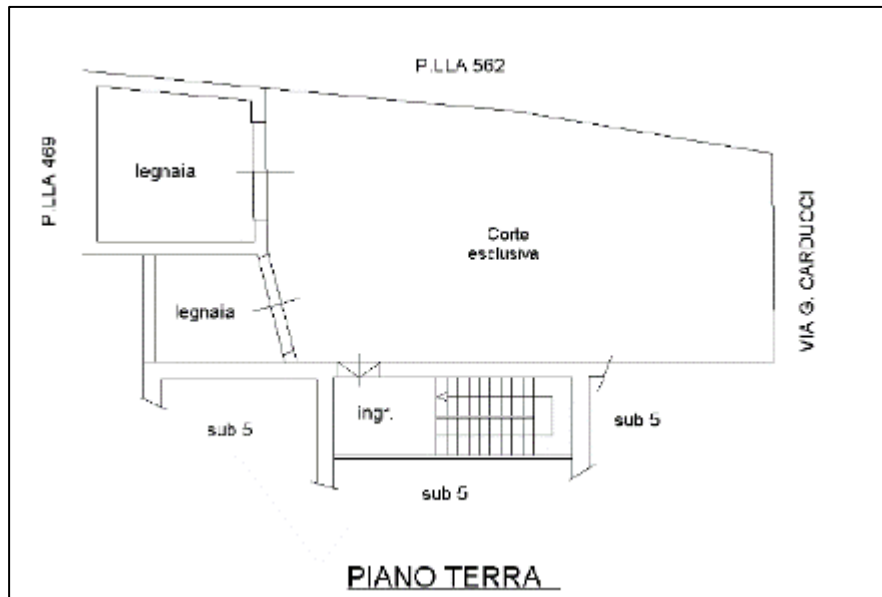
Per detti motivi la scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi, andrebbe redatto quindi un documento do.c.fa. per l'aggiornamento della planimetria catastale, per il quale si decurteranno i costi, che si stimano intorno ad **€ 1.000,00** (comprensivi di spese tecniche), dalla stima finale.

CATASTO FABBRICATI									
UNITÀ RESIDENZIALE									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Vairano Patenora	26	5026	6	A/2	4	7,5 vani	Totale: 212 mq Totale escluse aree scoperte: 188 mq	Euro 484,18	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2018 protocollo n. CE0087871 in atti dal 11/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18091.1/2018)
Indirizzo				VIALE VOLTURNO SNC piano: T-1-S1;					
Intestati	----- nato a -----			-----					(1) Proprietà per 1/2
	-----			-----					(1) Proprietà per 1/2

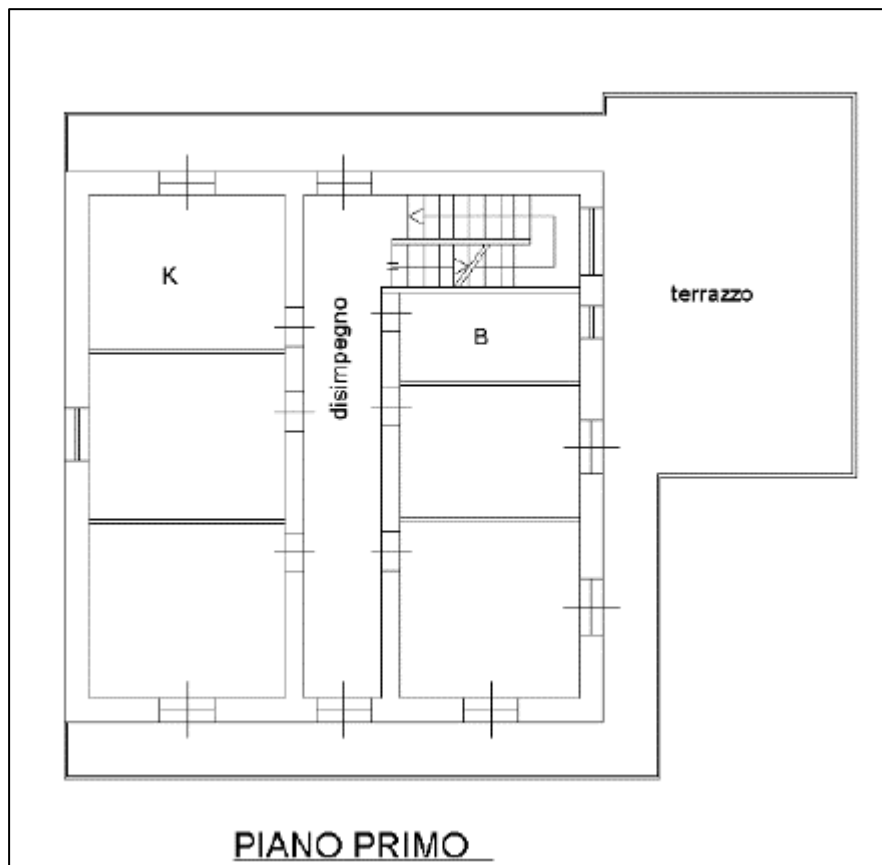
Le planimetrie catastali dei beni identificati al foglio 26, p.lla 5026 sub. 6, risultano essere le seguenti:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 26 p.lla 5026 sub. 6) – PIANO INTERRATO

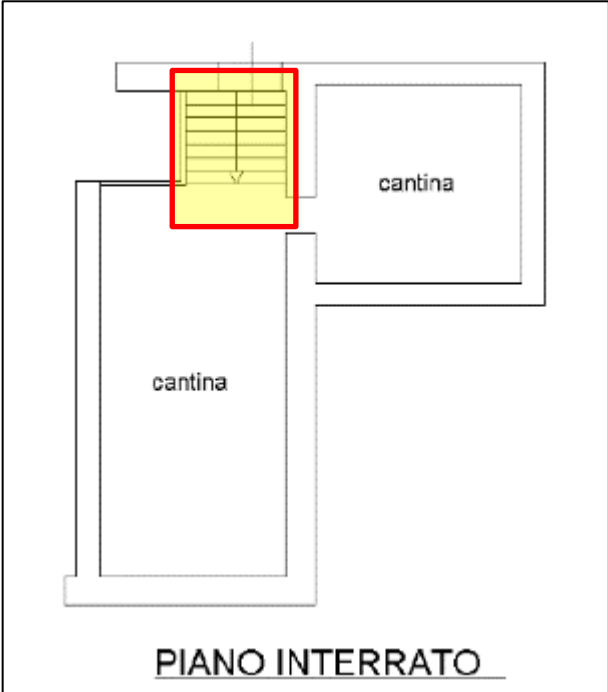
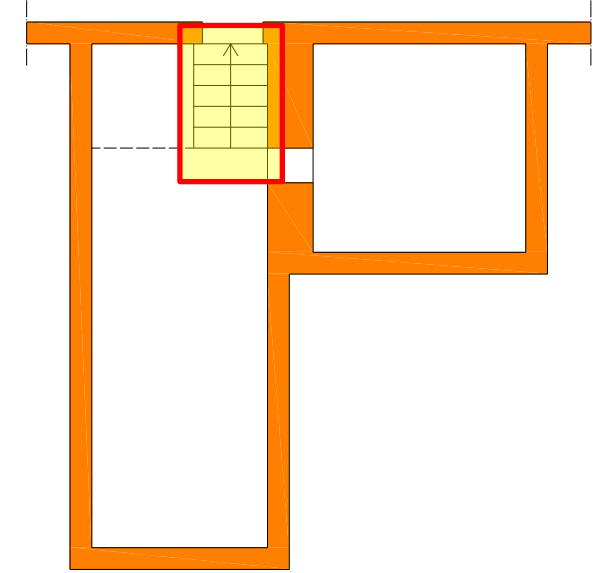


Planimetria catastale immobile pignorato (f. 26 p.lla 5026 sub. 6) – PIANO TERRA



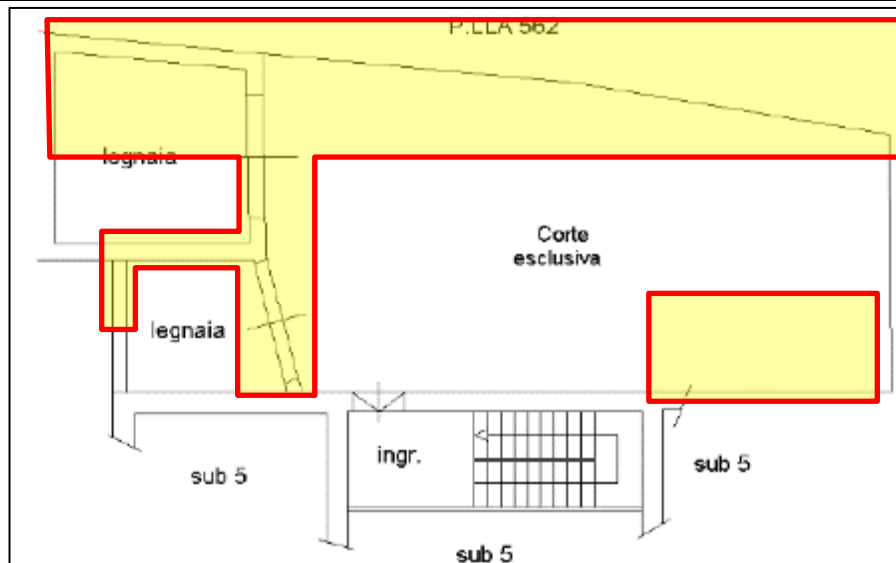
Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 26 p.lla 5026 sub. 6) – PIANO PRIMO

Come è possibile notare dalle planimetrie di cui ai rilievi eseguiti, sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi relative alla realizzazione di un nuovo ambiente e di un disimpegno nell'ala sud del bene.

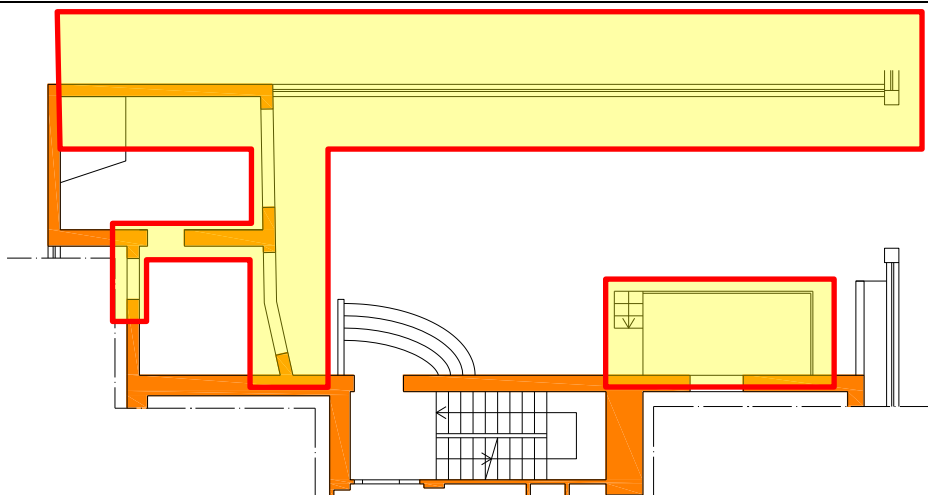
PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI PIANO SEMINTERRATO	RILIEVO DEI LUOGHI PIANO SEMINTERRATO
 <p>PIANO INTERRATO</p>	

Dal confronto sopra riportato, si sono riscontrate difformità tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in sede di accesso in merito alla diversa rappresentazione delle scale di accesso ai locali posti al piano seminterrato.

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI PIANO TERRA

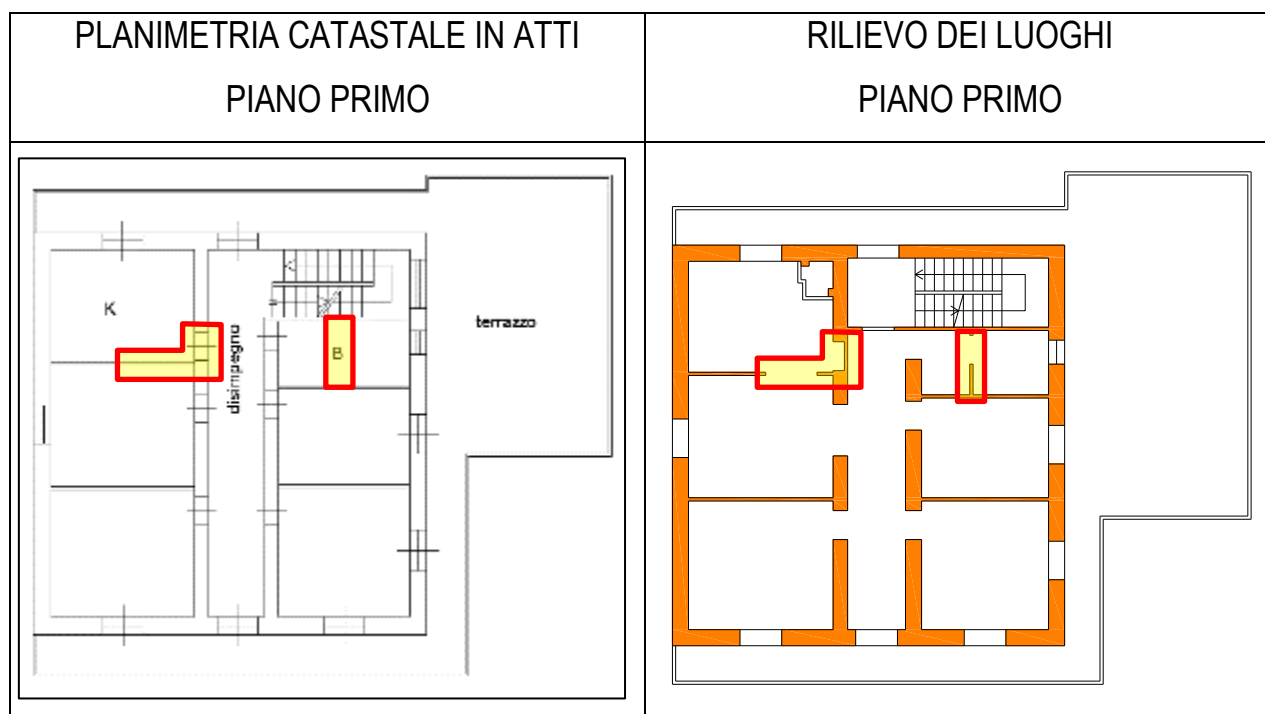


RILIEVO DEI LUOGHI PIANO TERRA



Quanto riportato nella scheda catastale limitatamente al piano terra non corrisponde allo stato reale dei luoghi per difformità relative a diversa disposizione del confine est del cortile, la diversa morfologia dei due locali deposito a sud del cortile e alla costruzione del locale utilizzato come deposito ricavato su un basamento da cui si accede alle cucine del locale commerciale di cui alla p.lla 5026 sub. 5. Detta ultima circostanza, di fatto, lega il locale commerciale sub 5 con il sub 6.

Per pura precisazione si evidenzia che nella planimetria catastale non è stato riportato il forno ubicato in uno dei due locali deposito ubicati al piano terra.



Dal confronto tra la scheda catastale e lo stato dei luoghi si evince come sia stata modificata la distribuzione interna dell'unità residenziale: infatti, è stato realizzato un tramezzo nel bagno, configurando due spazi distinti, e il diverso ingresso alla cucina, che allo stato di fatto avviene dalla sala da pranzo.

L'edificio oggetto della presente relazione di stima è completato dall'appartamento realizzato al piano secondo sottotetto, anche se tale unità residenziale non risulta essere stata inclusa nella scheda catastale di cui al foglio 26, p.lla 5026, sub. 6, né tantomeno a quella del sub. 5. La stessa sarà quindi considerata come di fatto inclusa nella consistenza del piano sottostante sub 6.

Alla luce di quanto enunciato la scheda planimetrica dovrebbe quindi essere prodotta a mezzo di un documento do.c.fa. per l'inserimento della planimetria catastale, per il quale si stimano

dei costi, intorno ad € 1.000,00 (comprensivi di spese tecniche), che si andranno a decurtare dalla stima finale.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

LOTTO UNICO – Quota di 1/2 della piena proprietà di intero edificio composto da **locali deposito** posti al piano seminterrato, da **locale commerciale, cortile e depositi** al piano terra, da **appartamento** al piano primo e da **appartamento** allo stato rustico non completo, al piano secondo sottotetto, sito in Vairano Patenora, al Viale Volturmo n. 93 angolo Via G. Carducci; il piano seminterrato è composto da n. 2 locali distinti raggiungibili dal cortile esclusivo accessibile da via G. Carducci. Il locale commerciale, adibito a ristorante/pizzeria e ubicato al piano terra, è formato da due sale destinate al consumo, di cui una ricavata in una veranda esterna, una sala in cui è ubicato un forno a legna, una sala dove sono presenti le attrezzature da cucina, una sala in cui è ubicata la cucina, oltre a due anti-bagno, tre wc un ripostiglio e un deposito esterno. Il piano terra è completato da un giardino, un cortile e un vialetto, che si affacciano su viale Volturmo, da un cortile e due locali deposito, in uno dei quali è ubicato un forno a legna, accessibili direttamente da via G. Carducci. Il piano primo è composto da un

appartamento costituito da cucina, sala da pranzo, tre camere da letto, anti-bagno, wc e disimpegno oltre a due balconi ed un terrazzo. Il piano secondo sottotetto, infine, è composto da nove stanze distinte, disimpegno, oltre a tre balconi, il tutto allo stato rustico, non finito; confina con beni ----- a sud, con via G. Carducci a nord, con beni ----- ad ovest con viale Volturno ad est; il locale commerciale e relative pertinenze sono riportati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vairano Patenora al **Foglio 26, p.IIa 5026, sub. 5**, categoria C/1, rendita € 954,05 in ditta ----- e ----- (1/2 per ciascuno). L'appartamento al piano primo, i depositi al piano seminterrato e relative pertinenze sono riportati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vairano Patenora al **Foglio 26, p.IIa 5026, sub. 6**, categoria A/2, rendita € 484,18 in ditta ----- e ----- (1/2 per ciascuno); il piano sottotetto non risulta accatastato; il descritto stato dei luoghi del bene di cui al sub. 5 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla costruzione della veranda su viale Volturno, il descritto stato dei luoghi dei beni di cui al sub. 6 non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla costruzione di un deposito annesso al sub. 5, alla diversa conformazione del cortile e dei due depositi al piano terra, alla diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano primo. Vi è per i beni Licenza edilizia del 31.08.1968, il Permesso di Costruire n. 167/67, la Concessione Edilizia n. 113/90, il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 57/07, cui lo stato dei luoghi risulta essere difforme in ordine alla diversa distribuzione interna del locale commerciale al piano terra, alla costruzione di tre locali deposito nel cortile esclusivo e di una veranda sullo spazio esterno che affaccia su viale Volturno, alla diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano primo e alla realizzazione dell'intero secondo piano sottotetto, edificato senza titolo autorizzativo; a parere dell'esperto può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i. solo per le opere riguardanti le diverse distribuzioni interne, mentre i volumi aggiunti, compreso l'intero piano secondo sottotetto, vanno demoliti; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 136.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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


5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Gli atti notarili necessari al fine di comprenderne la provenienza ultraventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 08.05.2018), come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta - S. Maria C. V., sono i seguenti:

27.03.2017, nn. 9978/7731: denuncia di successione del 06.02.2017 a -----, nato il ----- e deceduto il -----, regolata da testamento pubblico, ricevuto dal notaio  il 26.01.2016, passato nel repertorio degli atti fra vivi con verbale del 10.10.2016. Quota di ½ di piena proprietà dei beni identificati al C.F. di Vairano Patenora al foglio 26, p.lla 5026, sub 3 (oggi sub 6) e quota di ½ di nuda proprietà dei beni identificati al C.F. di Vairano Patenora al foglio 26, p.lla 5026, sub 1 (oggi sub 5).

Copia della trascrizione della successione e del testamento ricevuto il 26.01.2016 sono allegati alla presente relazione.

25.10.2016, nn. 34466/25923: con riferimento all'atto del 10.10.2016, trascrizione di legato a favore di ----- per la quota di ½ della piena proprietà dei beni identificati al C.F. di Vairano Patenora al foglio 26, p.lla 5026, sub 3 (oggi sub 6) e sub 1 (oggi sub 5).

Si pone all'attenzione di chi legge che la trascrizione della denuncia di successione trascritta il 25.10.2016 riporta la quota di ½ della piena proprietà sul sub 3 (oggi sub 6) e la quota di ½ di nuda proprietà sul sub 1 (oggi sub 5), non in linea con quanto riportato nelle ultime volontà del deceduto datate 26.01.2016 in cui si affermava di revocare le precedenti disposizioni e di voler lasciare al signor ----- la quota di ½ della piena proprietà di entrambi i sub.

La trascrizione di legato, invece, riporta esattamente quanto descritto dalle ultime volontà del defunto, cioè la quota di ½ della piena proprietà di entrambi i sub.

31.12.2014, nn. 45748/30438: atto di compravendita del 18.12.2014, notaio ----- rep. n. 1365, a favore dei coniugi in comunione legale dei beni ----- e -----, contro -----, -----, -----.

Copia della nota di trascrizione e dell'atto di compravendita sono allegati alla presente relazione.

25.08.2004, nn. 37149/27340: denuncia di successione a -----, nato il ----- e deceduto il -----, a favore di -----, -----, -----.

Copia della successione è allegata alla presente relazione.

08.01.2021, nn. 498/340: accettazione tacita dell'eredità di -----, a favore di -----, -----, -----.

Come già evidenziato nella verifica documentale, si specifica che non si è rinvenuta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità relativa alla successione a -----,

deceduto il -----. E' presente, però, la trascrizione di legato a favore del debitore -----
-----, del 25.10.2016, nn. 34466/25923, in riferimento al testamento pubblico del
26.01.2016.

La scrivente, inoltre, ha anche effettuato una ricerca ulteriore rispetto a quella riportata nella
certificazione notarile, andando ad individuare un atto *inter vivos* anteriore al ventennio rispetto
al pignoramento, dal momento che la certificazione notarile riporta come atto più remoto una
successione trascritta nel 2004.

Ebbene, le ricerche hanno individuato come atto *inter vivos* antecedente il seguente:

05.09.1967, nn. 26894/3502: atto di compravendita del 23.08.1967, notai [REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 2659, a favore di -----, contro ----- . Suolo
edificatorio in località Masseria, esteso per mq. 500 individuato nel frazionamento per voltura
foglio 26 con le p.lle 312 a/a.

Copia del detto atto e della relativa nota di trascrizione è allegata alla presente.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-
urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di
costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società
private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del

fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

-
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 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);
 - 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.

Dopo attente analisi della scrivente presso l'Area Tecnica – Settore Urbanistica del Comune di Vairano Patenora, il corpo di fabbrica dell'edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati, è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Vairano Patenora il 31.08.1968 al sig. -----, con la quale si autorizzavano i lavori di costruzione di un edificio in muratura portante di un piano fuori terra e copertura composta da quattro falde inclinate.

Successivamente per l'immobile in parola è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 167 del 13.10.1976 al sig. -----, per la costruzione del muro di cinta in pietra calcarea con sovrastante ringhiera in ferro battuto, il quale delimita la proprietà.

In seguito il piano terra dell'edificio ha subito un ampliamento autorizzato con Concessione Edilizia n. 113 rilasciata dal Comune di Vairano Patenora il 17.11.1990 al sig. -----

-----, con la quale si concedeva l'autorizzazione per la costruzione di un locale deposito con sovrastante terrazzo adiacente al corpo di fabbrica originario e al confine con quella che oggi è diventata via G. Carducci.

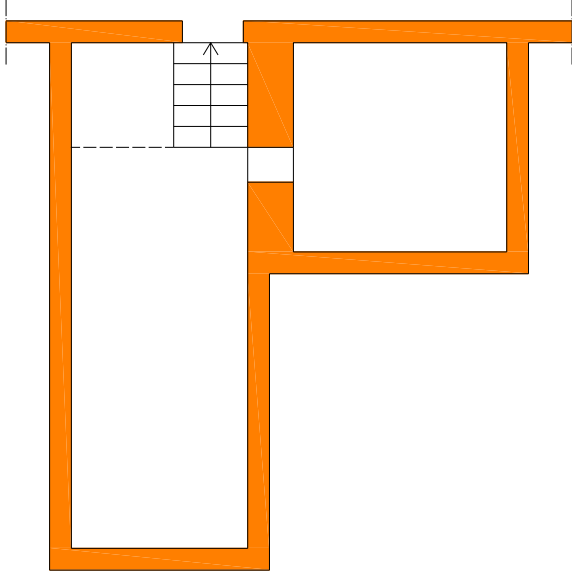
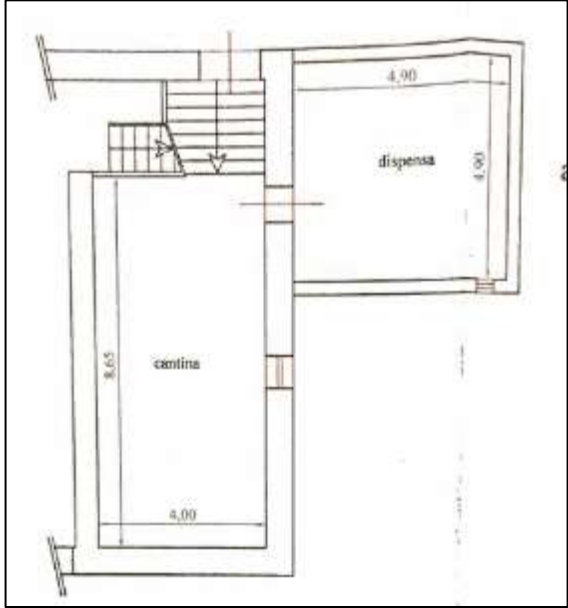
Infine, il 02.01.2008 è stato rilasciato per il fabbricato al sig. -----, il Permesso di Costruire in sanatoria n. 52 del 06.12.2007, ai sensi dell'Art. 20 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001, con il quale si sanavano gli abusi relativi alla costruzione del piano primo del suddetto corpo di fabbrica. L'ampliamento realizzato senza titolo abilitativo consiste nella costruzione di un appartamento composto da cinque vani più accessori accessibile attraverso l'ausilio di una scala a doppia rampa posizionata ad ovest dell'edificio.

In sede di accesso è stato inoltre rilevato che al piano secondo, corrispondente al sottotetto non praticabile, sono stati eseguiti lavori di edificazione di un appartamento che allo stato dei luoghi risulta essere allo stato rustico, composto da dieci spazi distinti e tre balconi esterni, privo di impianti e di finiture.

Ebbene questo ampliamento non è stato in alcun modo autorizzato e non risulta essere stata presentata alcuna istanza presso gli uffici comunali competenti.

Si analizza di seguito il confronto tra lo stato assentito dal Permesso di Costruire in sanatoria n. 52/ 07 e lo stato dei luoghi.

I locali ubicati al piano seminterrato dello stabile risultano essere conformi al Permesso di Costruire innanzi descritto, così come dimostra il confronto tra lo stato reale dei luoghi e lo stato assentito riportato di seguito:

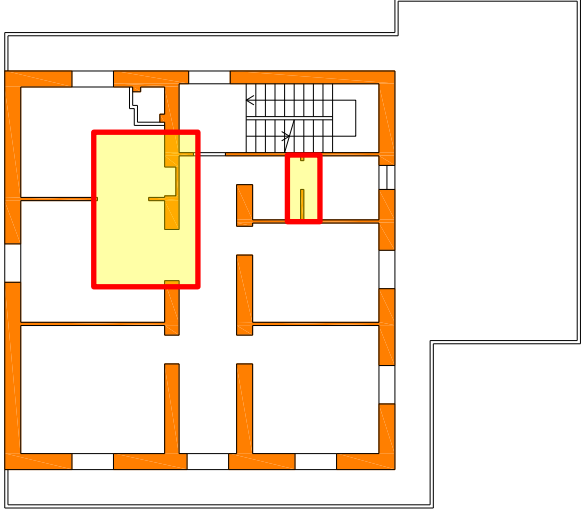
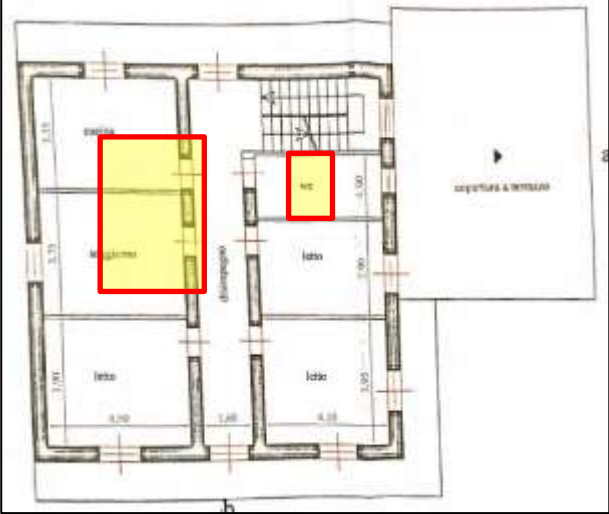
	
<p>Rilievo dello stato di fatto - Piano seminterrato</p>	<p>Planimetria di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n. 52/07 - Piano seminterrato</p>

L'unità commerciale al piano terra del fabbricato risulta essere non conforme allo stato autorizzato dal Permesso di Costruire in sanatoria n. 52/07, in merito a diversa disposizione degli spazi interni e per ampliamento di volumetria con la costruzione di un ambiente realizzato accanto al locale cucina, autorizzato come deposito dalla C.E. n. 113/90, al quale si accede dai locali al piano terra, per la costruzione di una veranda ricadente sullo spazio esterno che affaccia su viale Volturmo e per la realizzazione del deposito accessibile dalla cucina.

Il piano terra è completato dai due locali deposito ubicati al piano terra e accessibili dal cortile esclusivo, i quali sono stati realizzati senza titolo abilitativo. Infine si precisa che anche le scale che collegano il cortile al vano scala, che permette di raggiungere gli altri piani dell'edificio, risulta essere difforme rispetto a quanto riportato dal P.d.C. in sanatoria n. 52/07. Il tutto come riportato nel seguente confronto tra lo stato rilevato in sede di accesso e lo stato assentito.

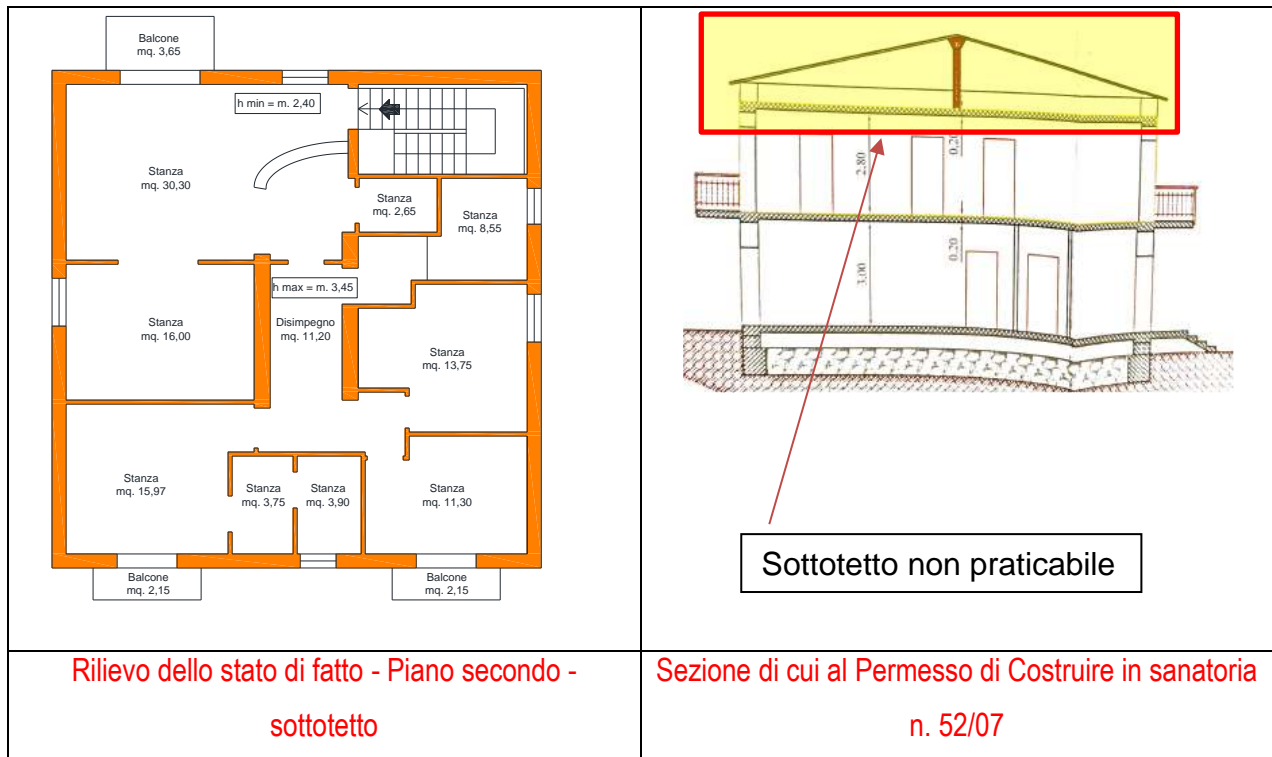
<p>Rilievo dello stato di fatto - Piano terra</p>	<p>Planimetria di cui al Permessi di Costruire in sanatoria n. 52/07 - Piano terra</p>

L'appartamento ubicato al piano primo risulta essere difforme rispetto allo stato assentito dal P.d.C. in sanatoria n. 52/07, con il quale è stato sanato proprio l'appartamento in esame, in ordine a diversa disposizione interna relativa alla costruzione di un tramezzo nel wc e il diverso accesso alla cucina, che allo stato attuale avviene dalla sala da pranzo, il tutto come meglio evidenziato nel seguente confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito.

	
<p>Rilievo dello stato di fatto - Piano primo</p>	<p>Planimetria di cui al Permessi di Costruire in sanatoria n. 52/07 - Piano primo</p>

Alla luce di quanto evidenziato, le difformità relative alla diversa distribuzione interna sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, in quanto non costituiscono una variazione della volumetria totale dell'immobile, per un costo di circa € **1.500,00**, che verrà detratto dalla stima finale.

Per quanto concerne il piano sottotetto esso risulta essere completamente abusivo in quanto non menzionato in alcun permesso. In riferimento all'ultima concessione ottenuta, P.d.C. in sanatoria n. 52/07, il detto piano è descritto solo come copertura, non praticabile. E viene indicato sole nelle sezioni.



Le difformità che costituiscono una variazione di volumetria, compreso l'intero piano sottotetto, non risultano sanabili, andrebbero quindi demoliti.

Tale circostanza è data dal fatto che la ragione del credito più remota, considerando tutti i creditori della procedura, è data dalla sentenza del 20.04.2017 resa dal Giudice di Pace di Teano nella causa civile iscritta al n. 111/2015 del ruolo generale.

Per cui, siccome detta ragione del credito è successiva a tutte le sanatorie di cui alle seguenti disposizioni artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, art. 39 della legge n. 724 del 1994, art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003, i detti aumenti di volumetria non sono ammissibili, per cui dovranno essere considerati da demolire.

In questa sede si stimano i costi complessivi per la demolizione degli abusi in circa **€ 15.000,00**, compreso di spese tecniche e di smaltimento del materiale di risulta, che verranno detratti dalla stima finale. Le spese si riferiscono a tutti gli abusi relativi agli aumenti di volume non riguardanti il piano sottotetto in quanto esso verrà stimato, come si vedrà più avanti, col metodo

per valore d'uso, che già in sè considera quindi il bene solo sul valore basato sulla utilizzabilità del bene ma non sulla sua commerciabilità.

Si ritiene, infine, opportuno segnalare che la vocazione commerciale del piano rialzato è stato ufficializzato con il P.d.C. n. 57/07 ma sulla base dei grafici e della relazione di parte del tecnico progettista in cui nel paragrafo "Opere realizzate con regolari concessioni", dà per scontato che i locali a piano rialzato siano ad uso commerciale da oltre 30 anni.

➤ **Opere realizzate con regolari concessioni:**

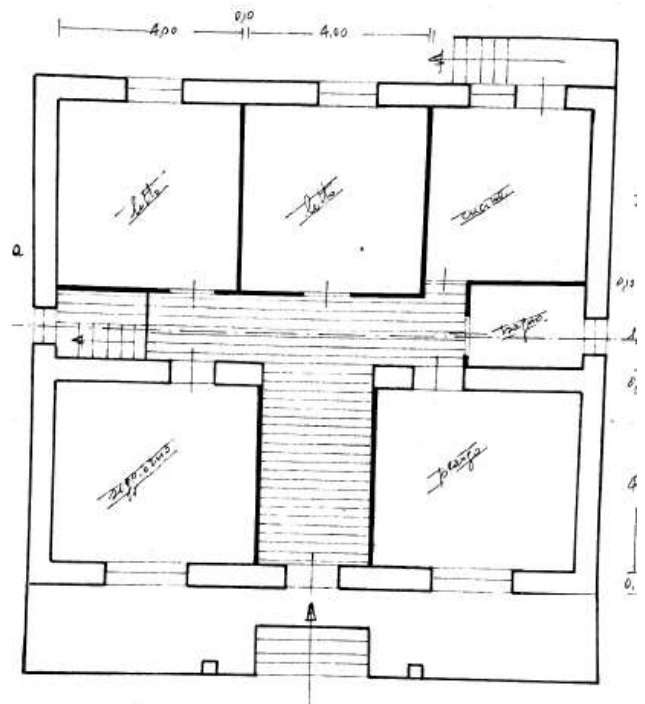
risultano edificate con regolari concessione edilizie:

- ✓ La parte di fabbricato seminterrato, con destinazione di cantina e di dispensa a servizio dell'abitazione realizzata al primo livello oggetto di sanatoria;
- ✓ il piano rialzato destinato a uso comm.le da oltre 30 anni, nonché il relativo locale deposito di biciclette e legnaia realizzato lateralmente e a servizio dell'unità abitativa al I° livello oggetto di sanatoria;
- ✓ la recinzione perimetrale prospiciente a Via Volturmo e Via G. Carducci.

[Stralcio della relazione di parte relativa alla richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria n. 52/07](#)

Tale circostanza non trova però alcun riscontro dalle precedenti autorizzazioni, ivi compresa quella che tratta proprio dei detti locali al piano rialzato, la Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Vairano Patenora il 31.08.1968, dai cui grafici si evince la natura residenziale del detto piano rialzato.

[Grafico piano rialzato di cui alla Licenza edilizia del 31.08.1968](#)



Tanto per chiarire che la scrivente non assume alcuna responsabilità riguardo eventuali autorizzazioni a fini commerciali per il detto piano rialzato.

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.).

Al momento del sopralluogo effettuato i beni risultavano occupati dal debitore esecutato, così come dichiarato dallo stesso in sede di accesso, precisando che dall'accesso si è evinto che l'unica camera da letto esistente, non contemplava il letto. Da ricerche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vairano Patenora, il sig. ----- risulta essere residente in via Volturmo, n. 113, diverso dall'attuale numero civico riscontrato in sede di accesso, n. 93.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

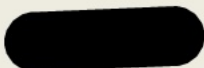
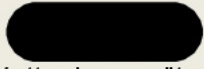
Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere a nome del debitore esecutato, sig. -----, e per i beni oggetto di pignoramento, constatando che, alla data del 28.04.2021 per il sig. -----

-, oltre il pignoramento oggetto della procedura n. 151/18, la cui trascrizione è stata indicata al punto 1 della sottostante tabella, è presente l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 29.09.2017, derivante da sentenza del Tribunale di Benevento, da cui è poi derivato il pignoramento.

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

- Costi per la sanatoria delle opere interne, per un totale presunto di € 1.500,00;
- Costi per la demolizione delle opere abusive, per un costo complessivo di € 20.000,00;
- Difformità catastali per aggiornare le quali è necessario un costo di circa € 2.000,00;
- Costi per redazione attestazione di prestazione energetica: € 600,00.

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

Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	<u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u> (trascrizione nn. del 15998/12593 del 08.05.2018) Pignoramento alla base della procedura	----- ----- (esecutato)	 (creditore procedente, attualmente rinunciatario)	Vairano Patenora, foglio 26, p.lla 5026 sub. 6 (ex sub 3) e sub 5 (ex sub 1)	1/2 della piena proprietà
2	<u>Iscrizione contro Iscrizione nn. 31018/3697 del 29.09.2017</u> Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo	----- ----- (esecutato)	 (attuale creditore procedente)	Vairano Patenora, foglio 26, p.lla 5026 subb. 3 e 1 (attuali sub 6 e sub 5)	1/1 della piena proprietà

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

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

I beni oggetto della presente relazione di stima non ricadono su aree o suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, come attestato anche dall'ufficio tecnico comunale (vedasi allegato, riportato di seguito in stralcio).

UFFICIO TECNICO

OGGETTO : verifica di beni pignorati gravati a censo livello o uso civico – nota prot. n. 2376 del 25.02.2021-

Visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

Che la particella n. 5026 sub 5 e sub 6 del foglio di mappa n. 26 non è gravata da usi civici , censo o livello .

Stralcio dell'attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico di Vairano Patenora

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

I cespiti oggetto della presente relazione di stima non fanno parte di alcun condominio, per cui le condizioni di cui al presente vengono a mancare.

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.

Data la natura dei beni di cui alla presente relazione di stima, si valuteranno separatamente gli immobili completi di finiture (depositi al piano seminterrato, locale commerciale al piano terra, appartamento al piano primo e relative pertinenze) e l'immobile che in fase di sopralluogo risultava essere allo stato rustico (appartamento al piano secondo sottotetto). Tale decisione è scaturita anche dal fatto che il piano sottotetto risulta completamente abusivo e al momento non sanabile, per cui per esso si procederà a determinare il più probabile valore secondo il calcolo del valore d'uso.

Quindi, per gli immobili che risultano essere completi si procederà con la determinazione del più probabile valore di mercato adottando il procedimento di stima sintetico (**Market Comparison Approach**), basato sul confronto con beni simili, mentre l'appartamento allo stato rustico, sarà valutato adottando un criterio di stima basato sul **Valore d'Uso**.

Di seguito, si espongono più dettagliatamente i processi di valutazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

Il criterio utilizzato è quello sintetico-comparativo basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato, applicando il procedimento Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche degli immobili in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

Fonte	Valore €	Superficie MQ	Valore Unitario €/MQ
OMI (zona centrale, B4, anno 2020)			€ 750,00
Borsino Immobiliare			€ 466,86
Immobilcasa S.r.l. Via Napoli, 208 Vairano Patenora (CE) (annuncio rif. 1726/VAIRANOPAT)	175.000,00	200	€ 875,00
Immobiliare Cherella Via Napoli, 67 Vairano Patenora (CE) (annuncio rif. 39643794)	280.000,00	257	€ 1.089,49
MEDIA			€ 795,34

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Fabbricato per civile abitazione e locale commerciale: € 795,34

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05

Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90

Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,97

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$€/mq\ 795,34 \times 0,97 = €/mq\ 771,48 \text{ approssimabile a } €/mq\ 770,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- Fabbricato per civile abitazione e locale commerciale:

$$€/mq\ 770,00 \times mq\ 396,34 = \mathbf{€\ 305.181,80}$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 1.500,00;
- dei costi per la regolarizzazione catastale, pari ad € 2.000,00;
- dei costi per la demolizione degli abusi, pari ad € 15.000,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 1.200,00.

Allora:

$$€\ 305.181,80 - €\ 1.500,00 - €\ 2.000,00 - €\ 15.000,00 - €\ 1.200,00 = €\ 285.481,80$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$€ 285.481,8 - 15\% = € 242.659,53$$

Dato che il pignoramento ha colpito la quota di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. -----
-----, il valore di mercato trovato dev'essere diviso per l'esatta quota in possesso al
debitore esecutato, quindi:

$$€ 242.659,53 \times 0,50 = € 121.329,77$$

Si stabilisce in questa sede un valore di mercato per i beni che risultano essere completi e fruibili
pari ad **€ 121.329,77**.

PROCEDIMENTO DI STIMA PER VALORE D'USO

Come già specificato precedentemente per l'appartamento allo stato rustico ubicato al piano
secondo sottotetto dell'edificio oggetto della presente relazione di stima, non è possibile
determinare il più probabile valore di mercato utilizzando il procedimento di stima sintetico o
quello analitico, perché lo stesso è stato realizzato in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo
e per il quale non è possibile richiedere alcuna sanatoria.

Per detti motivi, in questa sede, come da indicazioni riportate nel verbale di giuramento incarico,
verrà valutato il bene adottando un criterio di stima basato sul **Valore d'Uso**, ricavato cioè dalla
capacità redditizia del fabbricato per un numero n di anni (ovviamente non individuabile con
certezza) che si quantifica in 15 anni, prendendo questo arco temporale come il periodo entro il
quale potrebbe essere emanata eventuale ordinanza di abbattimento.

Dopo un'attenta e scrupolosa analisi di mercato, tenendo conto dell'ubicazione del fabbricato
ospitante l'appartamento al secondo piano in esame, al fine di determinarne un adeguato e
congruo valore d'uso, si stima un possibile ricavo di circa 445,00 €/mensili, così ricavato.

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
-------	----------	------------------	-------------------------

OMI (zona centrale, B4, anno 2020)			€ 1,8
Immobiliare Cherella Via Napoli, 67 Vairano Patenora (CE) (annuncio rif. 82456602)	350,00	90	€ 3,89
Immobiliare Cherella Via Napoli, 67 Vairano Patenora (CE) (annuncio rif. 85394986)	400,00	90	€ 4,44
MEDIA			€ 3,38

Per cui:

$$€ 3,38 \times \text{mq. } 132,17 = € 446,73 \text{ approssimabili ad } € 446,73$$

Da questa cifra vanno poi detratte le spese pari al 50%, in considerazione del mancato completamento delle opere che potrebbero incidere appunto della detta percentuale per rendere usufruibile il bene. Quindi:

$$446,73 \text{ €/mensili} - 50\% = 223,37 \text{ €/mensili, arrotondabili in } € 224,00 \text{ in c.t.}$$

A questo punto si applica un criterio di capitalizzazione del reddito, in considerazione di una rata costante mensile (decurtata del 30% pari alle spese a carico del proprietario), secondo un calcolo di interesse composto, in considerazione di un saggio di interesse legale costante (riferito all'attualità) che ad oggi è pari a 0,05%.

La cifra da cui partire è quindi data da: $€ 224,00 - 30\% = € 157,00$ in c.t.

Quindi:

DATI	
PERCENTUALE DI INTERESSE ANNUO	0,05%
ARCO TEMPORALE IPOTIZZATO	15 ANNI
IMPORTO RATA MENSILE (DECURTATA DEL 30%)	€ 157,00

Valore futuro dei depositi + interessi composti

€ 28.366,81

Ammontare totale dei depositi

€ 28.260,00

Ammontare totale degli interessi composti

€ 106,81

Se si inizia il calcolo con un deposito di 0,00 € e con una percentuale pari a 0,05% di interesse composto su base annuale e se si versa una somma di 157,00 € con cadenza mensile, dopo 15 anni l'ammontare del deposito risulta pari a 28.366,81 €, composto da 28.260,00 € di somma iniziale e depositi periodici, mentre l'importo degli interessi composti assomma a 106,81 €.

Anni	Totale depositi	Interessi	Ammontare totale
Deposito iniziale	0,00 €		0,00 €
1	1.884,00 €	0,51 €	1.884,51 €
2	1.884,00 €	1,45 €	3.769,96 €
3	1.884,00 €	2,40 €	5.656,36 €
4	1.884,00 €	3,34 €	7.543,70 €
5	1.884,00 €	4,28 €	9.431,98 €
6	1.884,00 €	5,23 €	11.321,20 €
7	1.884,00 €	6,17 €	13.211,38 €
8	1.884,00 €	7,12 €	15.102,49 €
9	1.884,00 €	8,06 €	16.994,55 €
10	1.884,00 €	9,01 €	18.887,56 €

11	1.884,00 €	9,95 €	20.781,51 €
12	1.884,00 €	10,90 €	22.676,42 €
13	1.884,00 €	11,85 €	24.572,26 €
14	1.884,00 €	12,80 €	26.469,06 €
15	1.884,00 €	13,74 €	28.366,81 €
Totali	28.260,00 €	106,81 €	28.366,81 €

Si ricaverà quindi un valore d'uso del bene, per un arco temporale di 15 anni, pari a **€ 28.366,81**.
Visto che il pignoramento ha colpito la quota di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. -----
-----, il valore d'uso stabilito per il bene in esame dev'essere diviso per l'esatta quota in
possesso al debitore esecutato, quindi:

$$€ 28.366,81 \times 0,50 = € 14.183,41$$

Si stabilisce che il valore d'uso dell'appartamento allo stato rustico posto al secondo piano
sottotetto dell'immobile pignorato, per la quota pignorata, è pari ad **€ 14.183,41**.

Si sommano quindi le somme ricavate dal calcolo delle stime per gli immobili incluse nel
fabbricato oggetto di stima,

$$\text{Valore di mercato: } € 121.329,77 + € 14.183,41 = € 135.513,18$$

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei
beni pignorati, costituenti LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 136.000,00 in c.t.**

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

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

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

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

I beni in oggetto sono in possesso del debitore esecutato, sig. -----, per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Per la propria conformazione, i beni inclusi nel lotto unico di vendita non risultano essere comodamente divisibili per ciascun comproprietario.

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**.

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare l'estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Vairano Patenora, da cui si evince che il sig. ----- ha contratto matrimonio [REDACTED] scegliendo il regime di separazione legale dei beni.

È stato altresì rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vairano Patenora il 10.02.2021 il certificato di residenza storico a nome del sig. -----.

Copia del detto documento è altresì presente tra gli allegati.

RIEPILOGO DEI BENI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO – Quota di 1/2 della piena proprietà di intero edificio composto da **locali deposito** posti al piano seminterrato, da **locale commerciale, cortile e depositi** al piano terra, da **appartamento** al piano primo e da **appartamento** allo stato rustico non completo, al piano secondo sottotetto, sito in Vairano Patenora, al Viale Volturno n. 93 angolo Via G. Carducci; il piano seminterrato è composto da n. 2 locali distinti raggiungibili dal cortile esclusivo accessibile da via G. Carducci. Il locale commerciale, adibito a ristorante/pizzeria e ubicato al piano terra, è formato da due sale destinate al consumo, di cui una ricavata in una veranda esterna, una sala in cui è ubicato un forno a legna, una sala dove sono presenti le attrezzature da cucina, una sala in cui è ubicata la cucina, oltre a due anti-bagno, tre wc un ripostiglio e un deposito esterno. Il piano terra è completato da un giardino, un cortile e un vialetto, che si affacciano su viale Volturno, da un cortile e due locali deposito, in uno dei quali è ubicato un forno a legna, accessibili direttamente da via G. Carducci. Il piano primo è composto da un appartamento costituito da cucina, sala da pranzo, tre camere da letto, anti-bagno, wc e disimpegno oltre a due balconi ed un terrazzo. Il piano secondo sottotetto, infine, è composto da nove stanze distinte, disimpegno, oltre a tre balconi, il tutto allo stato rustico, non finito; confina con beni -----
-- a sud, con via G. Carducci a nord, con beni ----- ad ovest con viale Volturno ad est; il locale commerciale e relative pertinenze sono riportati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vairano Patenora al **Foglio 26, p.IIa 5026, sub. 5**, categoria C/1, rendita € 954,05 in ditta ----- e ----- (1/2 per ciascuno). L'appartamento al piano primo, i depositi al piano seminterrato e relative pertinenze sono riportati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vairano Patenora al **Foglio 26, p.IIa 5026, sub. 6**, categoria A/2, rendita € 484,18 in ditta ----- e ----- (1/2 per ciascuno); il piano sottotetto non risulta accatastato; il descritto stato dei luoghi del bene di cui al sub. 5 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla costruzione della veranda su viale Volturno, il descritto stato dei luoghi dei beni di cui al sub.

6 non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla costruzione di un deposito annesso al sub. 5, alla diversa conformazione del cortile e dei due depositi al piano terra, alla diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano primo. Vi è per i beni Licenza edilizia del 31.08.1968, il Permesso di Costruire n. 167/67, la Concessione Edilizia n. 113/90, il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 57/07, cui lo stato dei luoghi risulta essere difforme in ordine alla diversa distribuzione interna del locale commerciale al piano terra, alla costruzione di tre locali deposito nel cortile esclusivo e di una veranda sullo spazio esterno che affaccia su viale Volturmo, alla diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano primo e alla realizzazione dell'intero secondo piano sottotetto, edificato senza titolo autorizzativo; a parere dell'esperto può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i. solo per le opere riguardanti le diverse distribuzioni interne, mentre i volumi aggiunti, compreso l'intero piano secondo sottotetto, vanno demoliti; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 136.000,00.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente esperto rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 3 maggio 2021.

L'esperto

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da



contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 151/18

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO

Esperto stimatore: -----

ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificati di residenza storici del debitore;
- 2) Estratto di matrimonio del debitore;
- 3) Copia e/o note di trascrizione degli atti di provenienza;
- 4) Ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Caserta, a nome del debitore e relative note;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Rilievo fotografico e grafico dei beni, redatto dal tecnico scrivente;
- 7) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Vairano Patenora;
- 8) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa all'A.P.E.;
- 9) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 10) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.