

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

**Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 274/2025**

IFIS NPL INVESTING S.P.A.

contro

OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione
dott. Emiliano Vassallo

Custode Giudiziario
avv. Alessandra Caiazza

Esperto Stimatore
arch. Maurizio Viscardi

INDICE

1. PREMESSA	- 2 -
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	- 2 -
3. RISPOSTA AI QUESITI	- 3 -
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	- 3 -
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	- 5 -
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI	- 6 -
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE	- 7 -
VEDUTE DELL'IMMOBILE (ABITAZIONE)	- 11 -
VEDUTE DELL'IMMOBILE (DEPOSITO)	- 16 -
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	- 17 -
VEDUTE DELL'IMMOBILE (TERRENO)	- 20 -
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	- 22 -
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	- 23 -
STORIA CATASTALE DEI BENI E DEL TERRENO	- 24 -
DIFFORMITA' CATASTALI	- 25 -
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	- 26 -
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	- 27 -
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	- 29 -
ANALISI CONFORMITA' URBANISTICA	- 33 -
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'	- 35 -
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	- 38 -
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	- 38 -
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	- 41 -
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	- 41 -
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	- 42 -
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	- 42 -
CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA	- 43 -
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO	- 44 -
STIMA DEI BENI.....	- 49 -
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	- 51 -
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. -	51 -
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	- 52 -



1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Maurizio Viscardi**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2389, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in San Nicola la Strada, in via Santa Croce n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 274/2025 IFIS NPL INVESTING S.P.A. contro OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 23.01.2026.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 19.03.2026, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data 11.03.2026, con il Custode Giudiziario, avv. Alessandra Caiazza, previa comunicazione alle parti, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento ubicati nel Comune di Pietramelara, in via Montemaggiore. In tale occasione, è stata rinvenuta la presenza dell'esecuto, il quale ha consentito l'accesso presso gli immobili, potendo così provvedere allo svolgimento del rilievo metrico e fotografico degli stessi, nonché alla verifica dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (*cfr.* Allegato 01).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramelara, nel reperimento dei certificati anagrafici e di matrimonio presso il Servizio Demografico dello stesso Comune, nelle ispezioni ipotecarie e nelle visure catastali effettuate attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, nelle verifiche presso la Soprintendenza, l'Ufficio Usi Civici della Regione e in generale in tutti gli altri uffici competenti interpellati per gli accertamenti del caso. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati e all'invio della copia alle parti.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

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

- 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) o 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) ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno di **OMISSIS OMISSIS** (Omissis, Omissis) in regime di comunione legale dei beni con

OMISSIS OMISSIS OMISSIS (*Omissis, Omissis*), è la **piena ed intera proprietà** dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Pietramelara, via Montemaggiore, così identificati (*cfr. atto di pignoramento*):

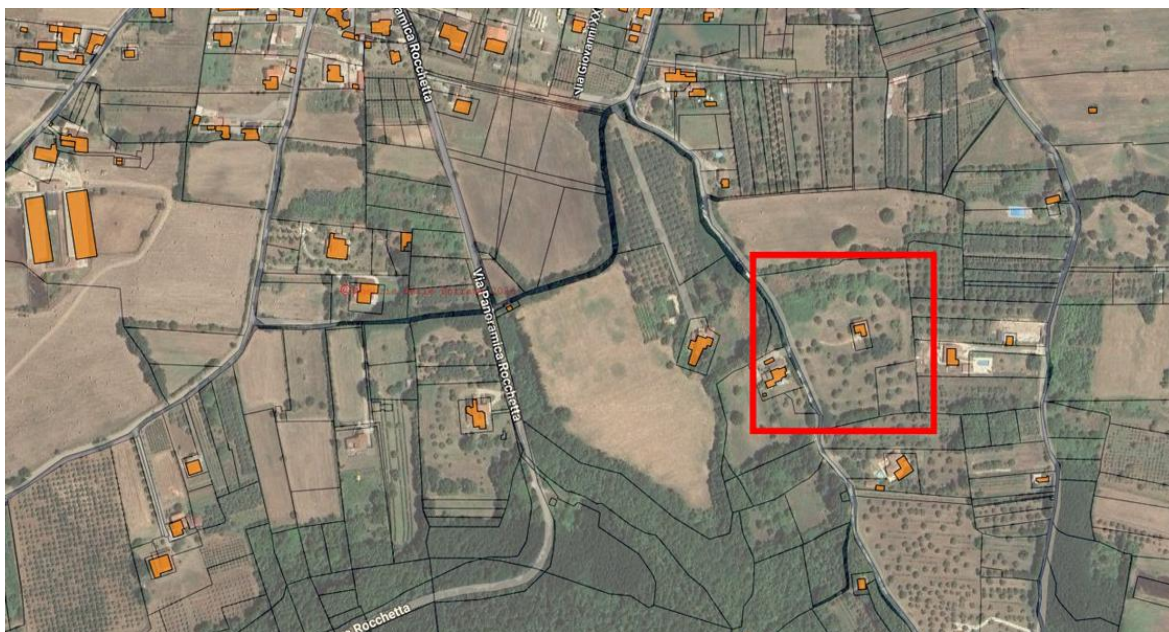
- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** distinta al N.C.E.U. al **foglio 23 p.IIa 5038 sub 1**, cat. A/2, consistenza 4 vani, piano 1
- **LOCALE DEPOSITO** distinto al N.C.E.U. al **foglio 23 p.IIa 5038 sub 2**, cat. C/2, consistenza 68 mq, piano T
- **TERRENO** distinto al N.C.T. al **foglio 23 p.IIa 5036**, qualità SEMINATIVO, superficie 15.210 mq

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in virtù del titolo trascritto a proprio favore.

DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Come meglio specificato al quesito 3, lo stato di fatto dell'immobile presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale riguardanti la composizione interna.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione del bene pignorato:



imm.1.01: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



imm1.02: estratto mappa catastale



imm1.03: ortofoto (estratto da Google Earth®)

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà del fabbricato indipendente per abitazione e del terreno circostante, ubicati nel Comune di Pietramelara, via Montemaggiore, così distinti:

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** distinta al N.C.E.U. al **foglio 23 p.IIa 5038 sub 1**, cat. A/2, consistenza 4 vani, piano 1
- **LOCALE DEPOSITO** distinto al N.C.E.U. al **foglio 23 p.IIa 5038 sub 2**, cat. C/2, consistenza 68 mq, piano T
- **TERRENO** distinto al N.C.T. al **foglio 23 p.IIa 5036**, qualità SEMINATIVO, superficie 15.210 mq

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

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di



proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **fabbricato indipendente**, composto da abitazione e deposito, e del **terreno** circostante, ubicati nel Comune di Pietramelara (CE), in via Montemaggiore, distinti rispettivamente al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 23 p.lla 5038 subb 1 e 2**, e al N.C.T. al **foglio 23 particella 5036**.

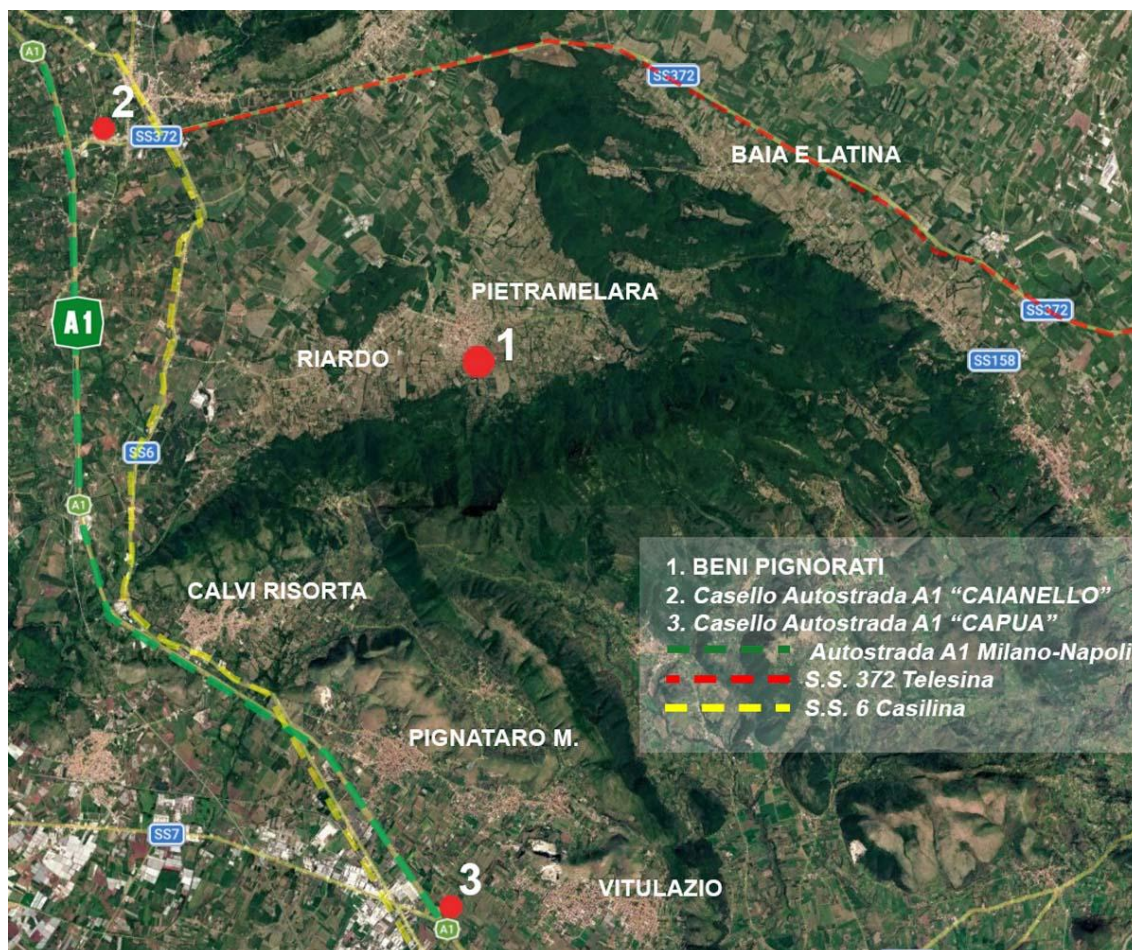
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Gli immobili sono ubicati nella zona agricola immediatamente al di fuori del centro abitato di Pietramelara, lungo una stradina vicinale di campagna, sterrata, priva di marciapiedi e di pubblica illuminazione. Il contesto si presenta ameno e ricco di verde, caratterizzata dalla presenza di abitazioni sparse, per lo più indipendenti/semindipendenti. Non vi sono, quindi, servizi pubblici, per i quali occorre spostarsi verso il centro del paese, distante circa 1 Km, raggiungibile con l'ausilio di un veicolo, e verso le aree più abitate. A circa 4 Km vi è il *Parco Commerciale Alice Riardo*.



imm2.01: inquadramento urbano

I beni sono raggiungibili provenendo dalla S.P 289, che costituisce la principale arteria stradale della zona, collegata alla SS6 via Casilina e alla SS372 Telesina. A circa 15 Km sorge il casello di Caianiello dell'autostrada A1 e a circa 20 Km quello di Capua. A circa 5 Km sorge il centro di Riardo.



imm2.02: inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

L'intero compendio comprende l'appezzamento di terreno con il fabbricato indipendente, consistente in un unico volume di due piani fuori terra, dalle forme semplici e regolari, realizzato in muratura portante di tufo e copertura a tetto a due falde. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di giallo paglierino, apparse in sufficienti condizioni di manutenzione sebbene necessitanti di manutenzione. L'edificio è posto al centro dell'appezzamento di terreno, per cui, di fatto, è intercluso dalla strada vicinale. L'accesso, infatti, avviene necessariamente attraversando il terreno pignorato, lungo un sentiero sterrato che inizia dal varco di ingresso segnato semplicemente da una sbarra metallica.



imm.2.03: ortofoto del compendio pignorato



imm.2.04: viste dalla strada vicinale



imm.2.05: viale di ingresso



imm2.06: viste dell'appezzamento con il fabbricato (lato anteriore)



imm2.07: viste dell'appezzamento con il fabbricato (lato posteriore)

➤ **ABITAZIONE (p.la 5038 sub 1)**

L'**abitazione** è posta al piano primo del fabbricato, accessibile direttamente dallo spazio esterno mediante la scala ad unica rampa, costituita da una parte in muratura integrata nella struttura dell'edificio e da un'altra realizzata con struttura metallica. Si compone di **ingresso**, di **soggiorno** con **angolo cottura**, **disimpegno**, **due camere**, **bagno**, **ballatoio** e **due balconi**. La superficie interna netta è di **66 mq circa**, con un'altezza interna netta di **2,76 m**. Sulla parete del ballatoio, in corrispondenza della porta di ingresso, vi è l'apertura di accesso al soffitto ricavato nel sottotetto, non praticabile, non visionato nel corso dell'accesso in quanto inaccessibile (cfr. Allegato 12 grafici 02-03).



gr2.01: pianta stato di fatto

L'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, con finiture di ordinaria fattura. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramica quadrate 30x30 cm, effetto cotto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con effetto spatolato: di colore giallo nella zona giorno e in una camera da letto, di colore lilla nella camera matrimoniale. Il bagno, dotato di lavandino, sanitari e vasca, presenta la pavimentazione e il rivestimento delle pareti realizzati con mattonelle in ceramica rettangolari 20x25 cm, a fondo chiaro e sfumature di vari colori. Le porte, di semplice fattura, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo, dotate di persiane avvolgibili in plastica come sistema di oscuramento. Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, al momento dell'accesso apparsi funzionanti. Nel deposito del piano terra vi è la cisterna dell'acqua. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia esterna, alimentata a GPL, e radiatori in ghisa alle pareti. Nel giardino è presente la fossa biologica.

VEDUTE DELL'IMMOBILE (ABITAZIONE)



imm2.08: viste del fabbricato



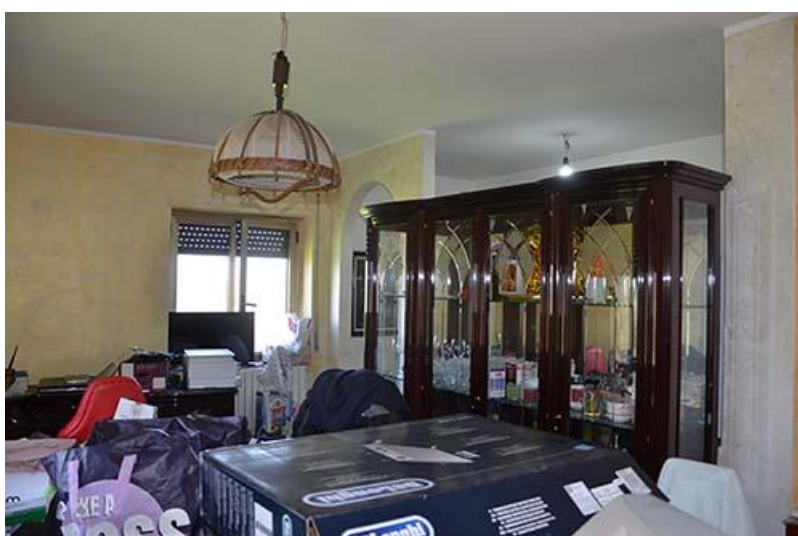
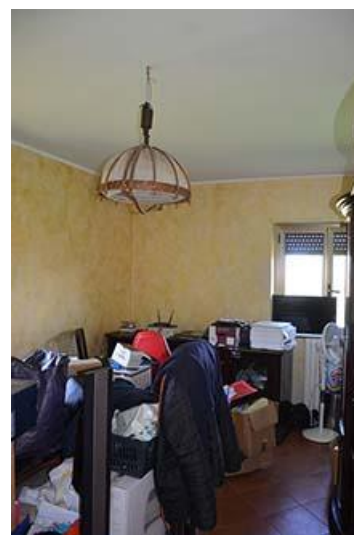
imm2.09: scala di accesso



imm2.10: ingresso



imm2.11: soggiorno



imm2.12: soggiorno e angolo cottura





imm2.13: ingresso e disimpegno



imm2.14: camera matrimoniale



imm2.15: camera matrimoniale e balcone

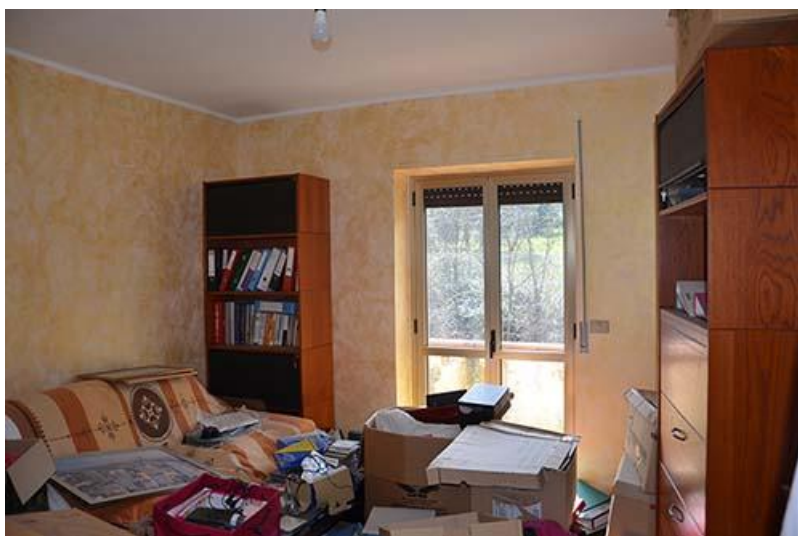




imm2.16: disimpegno e bagno



imm2.17: disimpegno e camera

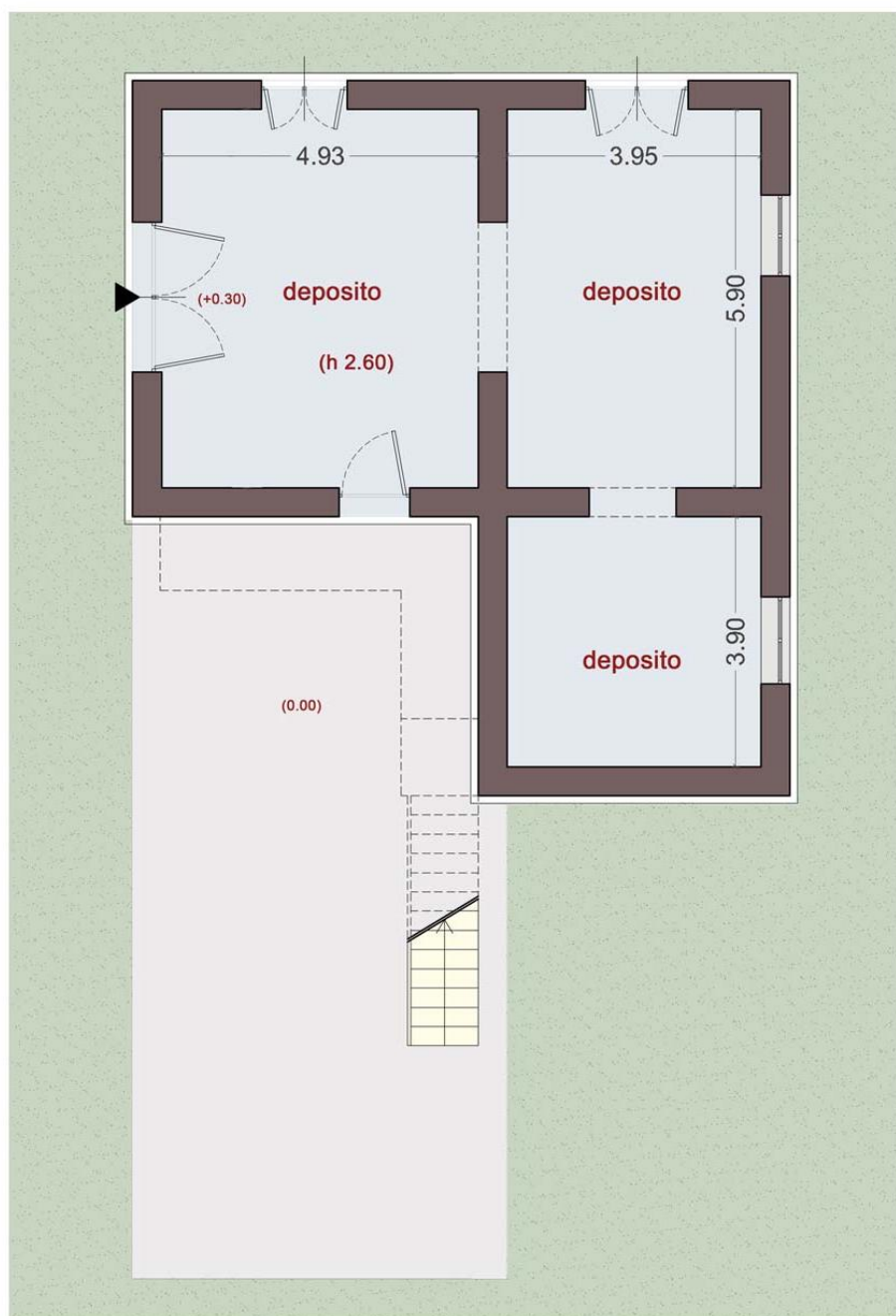


imm2.18: camera e balcone



➤ **DEPOSITO (p.Ila 5038 sub 2)**

Il **deposito** è posto al piano terra del fabbricato, accessibile direttamente dallo spazio esterno su tre lati, per mezzo di un portello pedonale posto sul piazzale in cemento e altri tre portelloni, di cui uno dalle dimensioni carrabili sul fronte laterale e altri due sul fronte posteriore. Si compone di **tre locali** posti in successione diretta tra loro. La superficie interna netta è di **68 mq circa**, con un'altezza interna netta di **2,60 m** (cfr. Allegato 12 grafici 02-03).



gr2.02: pianta stato di fatto

Internamente i locali si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione. La pavimentazione, priva di mattonelle, presenta unicamente il massetto a vista. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetro singolo, con grate metalliche alle pareti. I portelloni di ingresso sono ad anta a battente a struttura metallica. È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, di cui non è stato possibile accertarne il funzionamento non essendo installata alcuna lampada.

VEDUTE DELL'IMMOBILE (DEPOSITO)



imm2.19: ingresso al deposito



imm2.20: interno del deposito

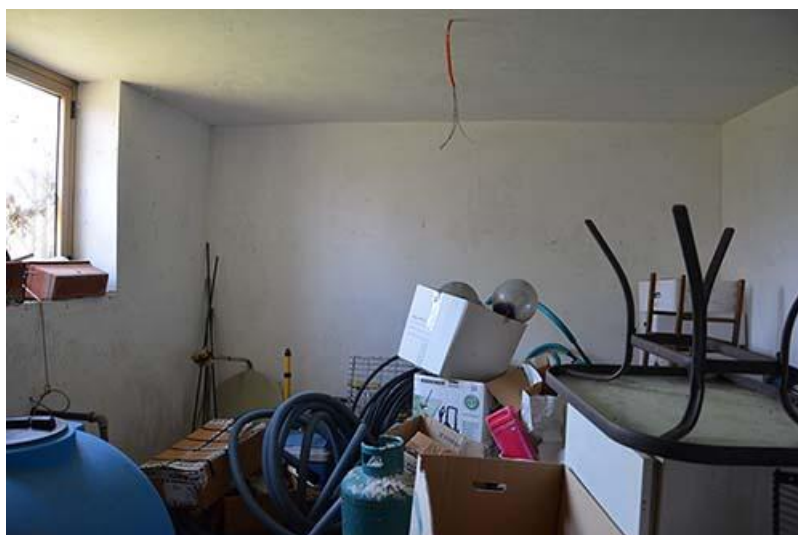




imm2.21: deposito (locale 2)



imm2.22: deposito (locale 3)



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso in esame, si fa riferimento agli *immobili a destinazione residenziale* ed in particolare alla categoria dell'*intero edificio (unità di tipo unifamiliare)*, per le quali la superficie commerciale è computata come somma:

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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- a) vani principali e accessori diretti: La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- b) pertinenze esclusive di ornamento: per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- a) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive, applicando i seguenti criteri di ponderazione:

a) Pertinenze esclusive di ornamento

Balconi, terrazzi e similari (comunicanti con i vani principali e con i vani accessori):

- 30%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25

Superficie scoperta

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

b) Pertinenze esclusive accessorie

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

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

FABBRICATO					
A - PIANO PRIMO - abitazione p.IIa 5038 sub 1					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
ingresso	3,06	mq	1	3,06	mq
soggiorno	19,17	mq	1	19,17	mq
angolo cottura	6,29	mq	1	6,29	mq
disimpegno	2,64	mq	1	2,64	mq
bagno	4,37	mq	1	4,37	mq
camera 1	15,72	mq	1	15,72	mq
camera 2	15,40	mq	1	15,40	mq
	66,65	mq			
ballatoio	9,53	mq	0,3	2,86	mq
balcone	2,96	mq	0,3	0,89	mq
balcone	2,96	mq	0,3	0,89	mq
muratura interna	5,57	mq	1	5,57	mq
muratura perimetrale	18,43	mq	1	18,43	mq
totale A				95,29	mq
B - PIANO TERRA - deposito p.IIa 5038 sub 2					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
locale 1	29,09	mq	1	29,09	mq
locale 2	23,30	mq	1	23,30	mq
locale 3	15,40	mq	1	15,40	mq
	67,79	mq			
muratura interna	4,43	mq	1	4,43	mq
muratura perimetrale	18,43	mq	1	18,43	mq
totale				90,65	mq
omogeneizzazione			0,5		
totale B (omogeneizzato)				45,33	mq
C - ESTERNO					
spazio esterno (area ente urbano - sedime fabbricato)	328,34	mq			
(fino al quintuplo di (A+B) = 929,68 mq)	328,34	mq	0,1	32,83	mq
totale C				32,83	mq
totale superficie commerciale (A+B+C)				173,44	mq
arrotondamento				173,00	mq

tab.01: calcolo superficie commerciale fabbricato

➤ **TERRENO (p.IIa 5036)**

L'appezzamento di terreno circonda il fabbricato pignorato, presentando una planimetria a forma trapezoidale, lambita per intero sul lato occidentale dalla strada vicinale. L'appezzamento si sviluppa su tre livelli dall'andamento pianeggiante posti a quote differenti, secondo la naturale pendenza del terreno. L'intera area è sistemata a verde incolto e presenta piantumazioni sparse di vario tipo (ulivi, castagni, etc.). La superficie (catastale) è di **15.210 mq**. Le dimensioni del terreno possono essere apprezzate in maniera indicativa attraverso le misurazioni effettuate con l'applicativo *Stimatrix for Maps* (<https://www.formaps.it>), sulla base dell'ortofoto sovrapposta alla mappa catastale.





imm2.23: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)

L'appezzamento confina a nord con la particella 14, a sud con p.lle 18 e 56, a ovest con strada vicinale, a est con p.lle 122, 223, 5065, 5133 e 56.

VEDUTE DELL'IMMOBILE (TERRENO)



imm2.24: terreno (lato interno)



imm2.25: viste dell'appezzamento di terreno (lato est)



imm2.26: viste dell'appezzamento di terreno (lato sud)



imm2.27: viste dell'appezzamento di terreno (lato nord)

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.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizi *Catastali*, sono state acquisite la planimetria e la visura storica dei beni pignorati e, per il fabbricato, anche del terreno su cui è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Pietramelara (CE): con i seguenti dati

ABITAZIONE

Foglio 23 Particella 5038 Subalterno 1, categoria A/2, consistenza 4 vani

indirizzo: via Montemaggiore, Piano 1

DEPOSITO

Foglio 23 Particella 5038 Subalterno 2, categoria C2, consistenza 68 mq

indirizzo: via Montemaggiore, Piano T

TERRENO

Foglio 23 Particella 5036, qualità SEMINATIVO, superficie 15.210 mq

tutti in ditta:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

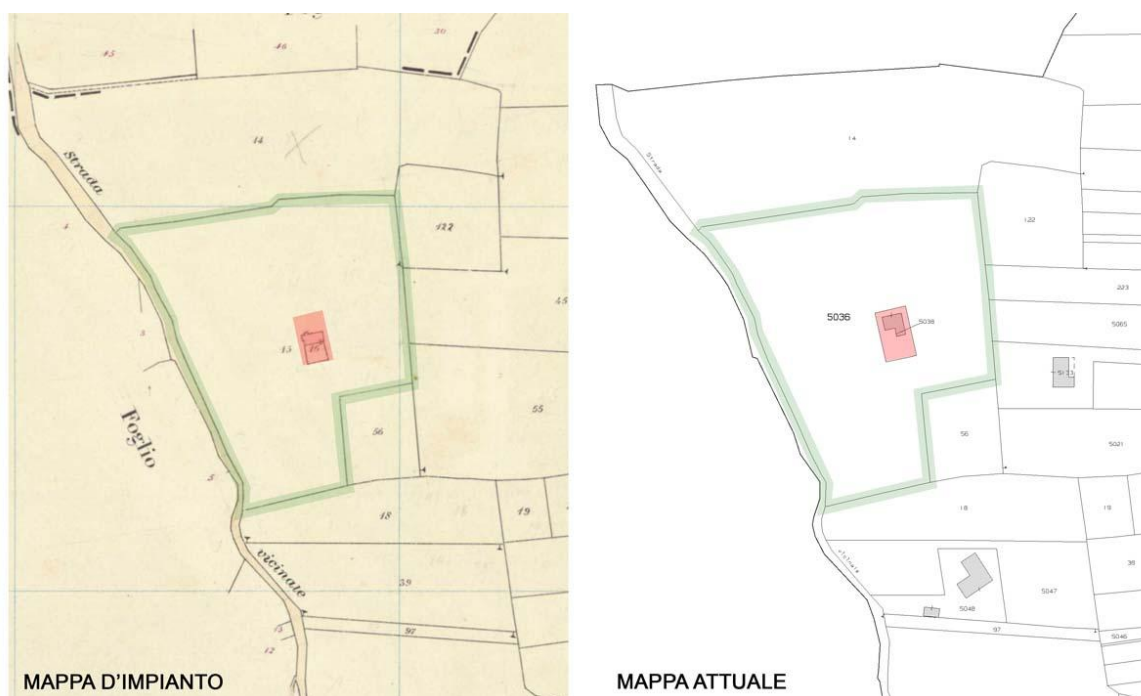


Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo agli esecutati i beni pignorati sono riportati con l'attuale identificativo catastale.

STORIA CATASTALE DEI BENI E DEL TERRENO

Sia l'abitazione (sub 1) che il deposito (sub 2) sono così distinti dalla loro costituzione del **20.11.2001** (*COSTITUZIONE del 20/11/2001 Pratica n. 300219 in atti dal 20/11/2001 COSTITUZIONE (n. 3456.1/2001)*), derivati dal vecchio fabbricato rurale.

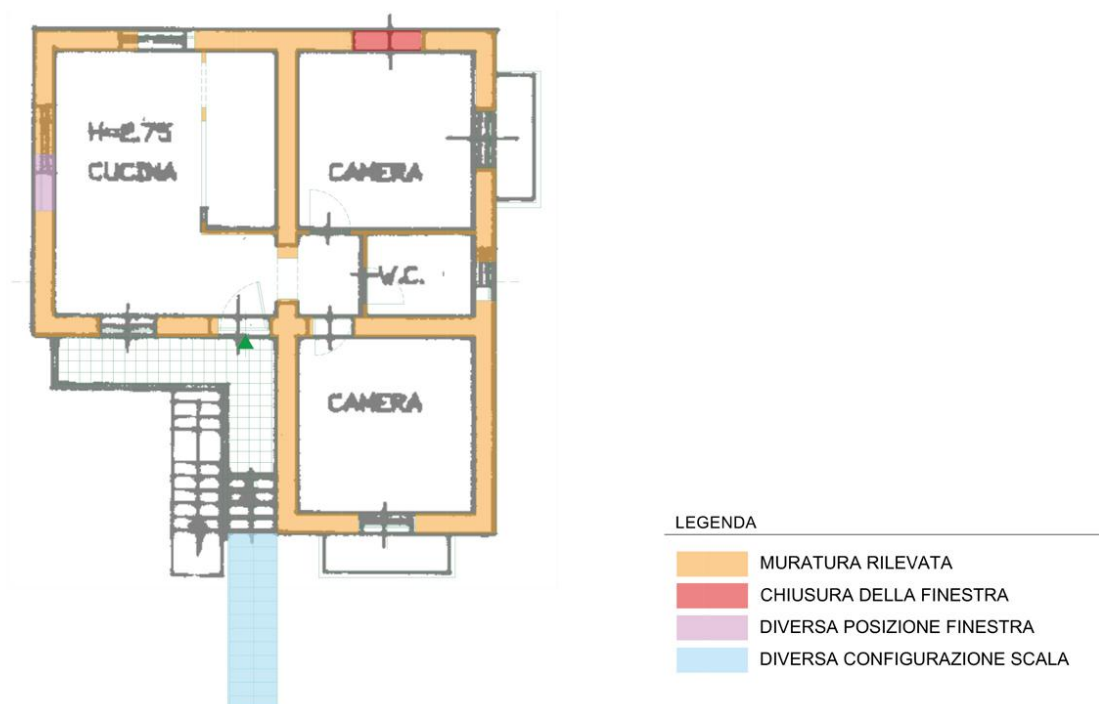
Gli stessi, infatti, sorgono sulla particella **5038**, della superficie di 419 mq, qualità ENTE URBANO dal **05.10.2001**, generata dalla soppressione della particella **5037** (*ente urbano, 259 mq*) a cui è stata unita la particella **16** (*fabbricato rurale, 160 mq*). La p.lla 5037 a sua volta è stata generata con la particella **5036** (*15.210 mq*) in data **05.10.2021** (*Tipo Mappale del 05/10/2001 Pratica n. 235706 in atti dal 05/10/2001 (n. 235706.1/2001)*) dal frazionamento della particella **15** (*15.469 mq*). Sia la particella 15 che la 16 sono così distinte, con la stessa consistenza, dall'impianto meccanografico del 26.03.1985 e ancora prima dall'impianto originario, come risulta dai registri partitari. Dal confronto dell'attuale mappa con quella storica risalente alla fine dell'Ottocento (1891), si evince l'originaria composizione delle particelle (*cfr. Allegato 03*):



imm3.01: confronto attuale mappa catastale con mappa all'impianto

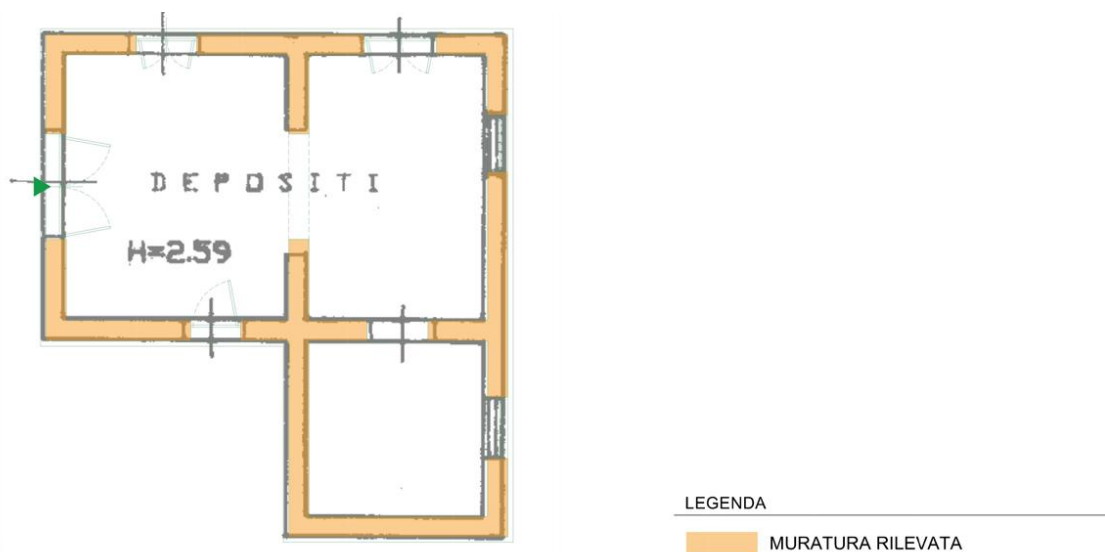
DIFFORMITA' CATASTALI

Come evidente dalla sovrapposizione delle piante (cfr. Allegato 12 – grafico 4), a meno di quelle imputabili essenzialmente alla restituzione grafica delle planimetrie, si rilevano per l'abitazione (sub 1) alcune differenze riguardanti le finestre e la scala esterna di accesso:



imm3.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto

Lo stato di fatto del deposito al piano terra (sub 2), invece, **risulta conforme alla planimetria catastale**.



imm3.03: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto

Per quanto evidenziato, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri richiesti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

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 DI VENDITA

Piena ed intera proprietà del fabbricato indipendente per abitazione e del **terreno** circostante, ubicati nel Comune di Pietramelara (CE), via Montemaggiore.

Il **fabbricato** è composto dalle seguenti unità:

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** al primo piano, composta da ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, due balconi e ballatoio; è distinta al N.C.E.U. al **foglio 23 p.lla 5038 sub 1**, cat. A/2, consistenza 4 vani, piano 1
- **LOCALE DEPOSITO** al piano terra, composto da tre locali; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 23 p.lla 5038 sub 2**, cat. C/2, consistenza 68 mq, piano T.

Il fabbricato confina nel suo insieme per quattro lati con la particella 5036.

Il **TERRENO** consiste in un appezzamento di forma trapezoidale; è distinto al N.C.T. al **foglio 23 p.lla 5036**, qualità SEMINATIVO, superficie 15.210 mq; confina a nord con p.lla 14, a sud con p.lle 18 e 56, a ovest con strada vicinale, a est con p.lle 122, 223, 5065, 5133 e 56.

Lo stato di fatto dell'abitazione (sub 1) presenta alcune differenze dalla planimetria catastale riguardanti le finestre e la scala esterna; **lo stato di fatto del deposito (sub 2) è conforme alla planimetria catastale.**

Il fabbricato pignorato ha origini più che remote, consistente in un fabbricato rurale risalente almeno all'inizio del Novecento come dimostrato dalla documentazione catastale e dalla provenienza. Risalendo ad epoca in cui non era prevista la licenza edilizia, il fabbricato non è dotato di un titolo autorizzativo. Come accertabile dalla documentazione reperita (titoli, mappe catastali, planimetria catastale d'impianto), il fabbricato è stato senza dubbio modificato rispetto alla configurazione



originaria. Molto probabilmente l'attuale manufatto è derivato dalla demolizione e ricostruzione del vecchio fabbricato rurale; vista l'assenza di titoli o pratiche edilizie, tale intervento, configurabile quale ristrutturazione edilizia, è da ritenersi realizzato senza autorizzazioni. Nel titolo di provenienza è dichiarata la concessione edilizia prot. n.8130 del 27.01.1992 per ricostruzione del vecchio fabbricato non risultante presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per la regolarizzazione occorre procedere con l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001.

Poiché le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa e le opere realizzate sono antecedenti all'entrata in vigore della L.326/2003 (terzo condono), sussistono i presupposti affinché il fabbricato si trovi 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), che consentono di valutare la possibilità di presentare la domanda di condono entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'impossibilità di conoscere la consistenza volumetrica del fabbricato originario non consente, però, di accertare l'effettiva entità, soprattutto dimensionale, delle difformità realizzate. Conseguentemente, in tale sede non è possibile fornire una valutazione univoca e certa sull'esito dell'accertamento di conformità, né sulla concreta possibilità dell'aggiudicatario di ricorrere al condono.

Non vi è certificato di agibilità. I beni non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Secondo il vigente P.U.C., il terreno ricade in zona omogenea **Sistema Rurale Aperto – Aree periurbane di salvaguardia (APS)**, disciplinato dagli artt. 50, 53 e da 55 a 58 delle N.T.A.

PREZZO BASE: _____ **146.000,00 €**

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 procedente.

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o



l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del compendio pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione dello stesso (09.12.2025) si rileva il seguente titolo:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Giuseppe Gamberale di Isernia del **26.03.2002** rep.146887, **trascritto il 14.05.2002** ai nn. 13341/10561

a favore di:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis), coniugato in regime di comunione dei beni con **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (Omissis, Omissis)

- quota di 1/1 di proprietà

contro:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- quota di 1/2 di proprietà

OMISSIS OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- quota di 1/2 di proprietà



diritti ed immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà, tra gli altri, del **terreno sito in Pietramelara, denominato San Pancrazio**, della estensione di ettari uno, are cinquantadue e centiare dieci, (...), riportato in N.C.T. **foglio 23 particella 5036** ettari 1.52.10 e del **fabbricato sito in Pietramelara alla via Montemaggiore (...)** riportato in N.C.E.U. al **foglio 23 particella 5038 sub 1 cat. A/2 vani 4, piano primo e foglio 23 particella 5038 sub 2, cat. C/2, mq 90, piano terra** (cfr. Allegato 05a).

L'atto costituisce il primo titolo derivativo, *inter vivos* a carattere traslativo, antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

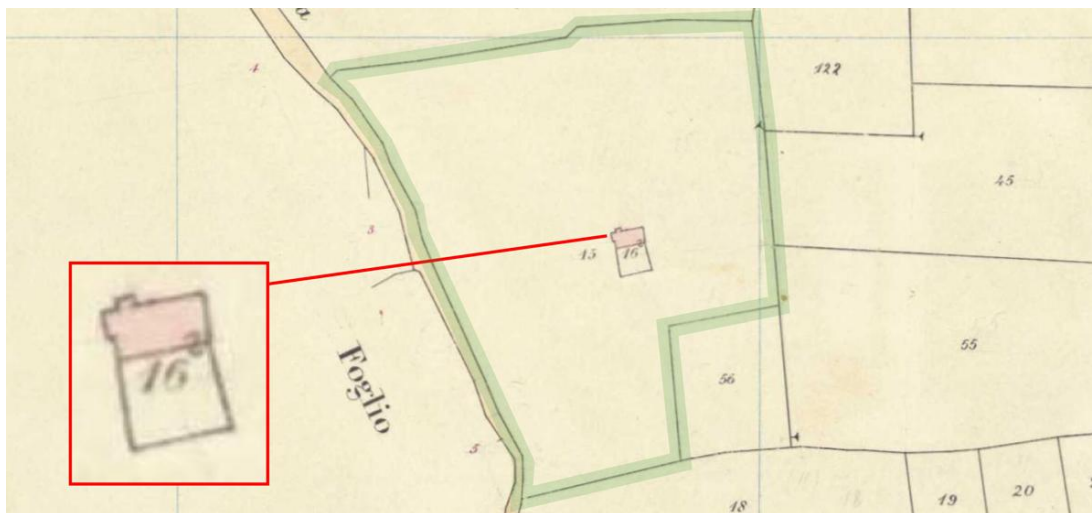
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

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

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

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

Così come accertato con le indagini e in base alla documentazione reperita, il fabbricato pignorato risulta avere origini più che remote, corrispondendo al vecchio fabbricato rurale risalente a più di cento anni fa, tant'è che è già riportato nella mappa catastale d'impianto di fine Ottocento.



imm6.01: mappa catastale d'impianto e dettaglio del fabbricato rurale (p.lla 16)



Sulla mappa il fabbricato è riportato con la particella 16, rimasto così distinto fino al 2001, ovvero fino al momento del passaggio al Catasto Urbano ed il contestuale accatastamento con le due attuali particelle. Anche l'analisi della provenienza consente di accertare le origini centenarie del fabbricato: dai registri partitari, infatti, risulta oggetto di donazione già nel 1927.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Pietramelara, quindi, previa richiesta prot. n.2517 del 12.03.2026 e come da **attestazione resa dal Responsabile dell'Area Tecnica prot.4429/2026 del 05.05.2026** (cfr. Allegato 6a), per il fabbricato pignorato **non si riscontra l'esistenza di alcun titolo o pratica edilizia, né risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità**. L'U.T.C., inoltre, **non ha dato riscontro sull'emissione di provvedimenti sanzionatori**.

Come da **certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4425/2026 del 05.05.2026** (cfr. Allegato 6b), l'appezzamento di terreno ricade in zona omogenea **Sistema Rurale Aperto – Aree con valore paesaggistico (APA)** del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 31 dicembre 2019), disciplinata dagli artt. 50, 53 e da 55 a 58 delle N.T.A..

Secondo le N.T.A., tale zona comprende gli spazi agricoli dei rilievi collinari e montani, caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di elevato valore produttivo e paesaggistico. In essa le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono: *a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; b) Restauro e Risanamento Conservativo; c) Ristrutturazione Edilizia; d) Nuova costruzione*. Tra le destinazioni d'uso ammesse, vi è la residenza, limitatamente all'edificato esistente, le destinazioni agricole e i servizi di pubblico interesse (*SP1 servizi pubblici; SP6 Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria; SP7 Attività di svago, riposo e sportive*). Secondo l'art.55, *l'edificabilità nel Sistema Rurale ed Aperto è strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, come definita dall'art. 2 della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15, "Disciplina per l'attività di agriturismo", essa è esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti*.

L'art.56 disciplina l'edificazione delle residenze connesse all'uso del fondo, per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, prevedendo i seguenti indici:

QUALITÀ DI COLTURA	ZONA OMOGENEA	IUF (mq/ha)	LM (ha)	HE (ml)	DC (ml)
Colture ortofloricole protette	Aree agronomiche – produttive	160,00	1,00	7,50	5
	Aree periurbane di salvaguardia	146,65	1,10		
	Aree con valore paesaggistico	133,30	1,20		
Colture orticole di pieno campo, tabacco	Aree agronomiche – produttive	53,30	3,00		
	Aree periurbane di salvaguardia	48,85	3,30		
	Aree con valore paesaggistico	44,40	3,60		
Frutteti	Aree agronomiche – produttive	40,00	4,00		
	Aree periurbane di salvaguardia	36,65	4,35		
	Aree con valore paesaggistico	33,30	4,80		
Vigneti	Aree agronomiche – produttive	32,00	5,00		
	Aree periurbane di salvaguardia	29,35	5,45		
	Aree con valore paesaggistico	26,70	6,00		
Oliveti	Aree agronomiche – produttive	26,70	6,00		
	Aree periurbane di salvaguardia	24,45	6,55		
	Aree con valore paesaggistico	22,20	7,20		
Castagneti da frutto	Aree agronomiche – produttive	22,90	7,00		
	Aree periurbane di salvaguardia	20,95	7,65		
	Aree con valore paesaggistico	19,00	8,40		
Mais	Aree agronomiche – produttive	20,00	8,00		
	Aree periurbane di salvaguardia	18,35	8,70		
	Aree con valore paesaggistico	16,70	9,60		
Cereali, foraggiere avvi-cendate	Aree agronomiche – produttive	16,00	10,00		
	Aree periurbane di salvaguardia	14,65	10,90		
	Aree con valore paesaggistico	13,30	12,05		
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	Aree agronomiche – produttive	5,30	30,20		
	Aree periurbane di salvaguardia	4,85	33,30		
	Aree con valore paesaggistico	4,40	36,35		

- IUF – Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq). È il rapporto tra la SL e la SF.
 □ SF – Superficie fondiaria (mq). Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti
 □ SL – Superficie lorda (mq). Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie
 □ LM – Lotto minimo d'intervento (mq). Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.
 □ HE – Altezza dell'edificio. Altezza massima tra quella dei vari fronti.
 □ DC – Distanza dai confini (ml). È la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata in senso radiale nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.

tab6.01: tabella indici art.56 delle N.T.A. del P.U.C.

Secondo lo stesso articolo, le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L.219/1981); la superficie lorda di pavimento realizzabile non potrà comunque essere inferiore a 160 mq, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500. I fabbricati rurali esistenti nel *Territorio Rurale ed Aperto* sono suscettibili di ristrutturazione edilizia, con conservazione della destinazione d'uso rurale, e, in caso di necessità, possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Nel computo della volumetria non sono da conteggiarsi i volumi destinati agli annessi agricoli e di altre strutture ammissibili (es. stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli) e alle altre

strutture con destinazione agricola di cui all'art.15 delle N.T.A.. Per tali manufatti l'edificazione è disciplinata dall'art.57, che prevede i seguenti indici:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	DC (ML)
Aree agronomiche – produttive	2.000	0,10	7,50	30%	5
Aree periurbane di salvaguardia	5.000	0,07			
Aree con valore paesaggistico	10.000	0,05			

□ LM – Lotto minimo d'intervento (mq). Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.
□ IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
□ HE – Altezza dell'edificio. Altezza massima tra quella dei vari fronti.
□ IC – Indice di copertura (%). Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
□ DC – Distanza dai confini (ml). È la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata in senso radiale nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.

tab6.01: tabella indici art.57 delle N.T.A. del P.U.C.

Per maggiori dettagli si rinvia alle N.T.A. del P.U.C. (cfr. Allegato 6c). Secondo il previgente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), invece, approvato con D.P.G.R.C. 2367 del 21.020.1983, gli immobili ricadevano in **zona agricola**.

Dalla documentazione urbanistica, inoltre, in particolare dalla tavola *Carta dei vincoli* del vigente P.U.C., non risultano vincoli di alcun tipo gravanti l'area (cfr. Allegato 6c).

Come da attestazione della *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento* del 30.04.2026 prot. n.11332 (cfr. Allegato 6d), i beni **non risultano** sottoposti alle disposizioni del D.gs. 42/2004 parte II e, per i vincoli di cui alla parte III del decreto, **non rientrano** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

Infine, i beni **sono privi di Attestato di Prestazione Energetica (APE)** come comunicato dalla *Direzione Regionale dello Sviluppo Economico e le Attività Produttive* della Regione Campania (attestazione prot. n.375456/2026 del 20.04.2026) (cfr. Allegato 06e).

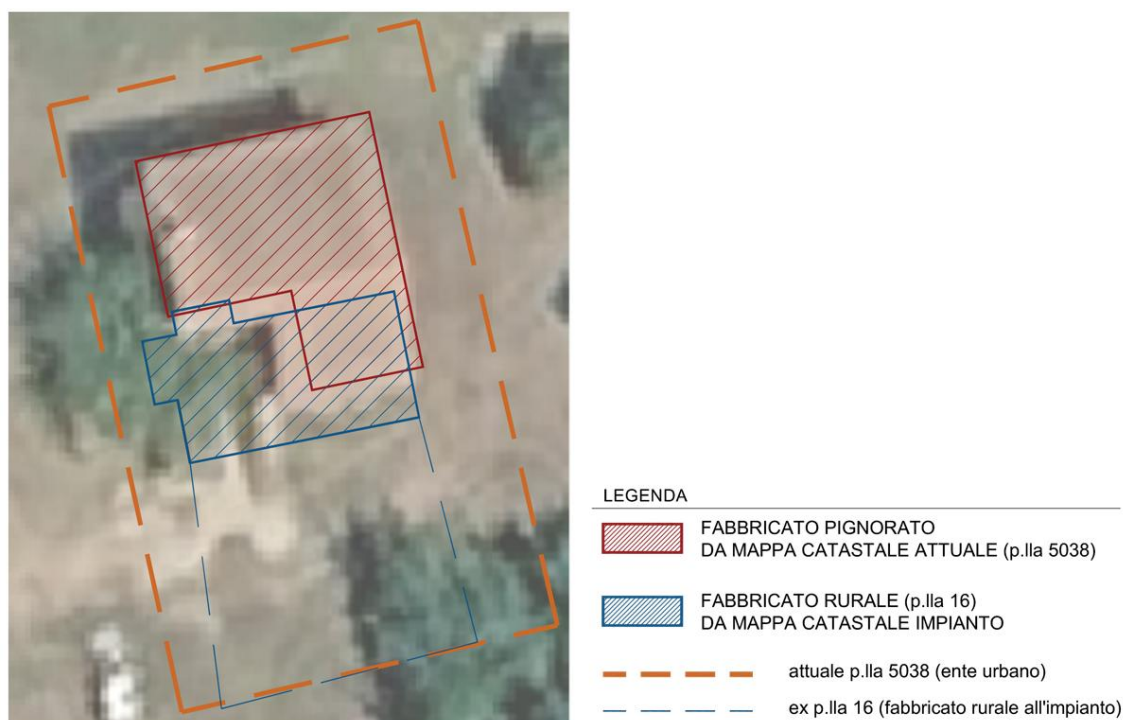
ANALISI CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato è privo di licenza in quanto risalente ad epoca in cui non era obbligatorio il titolo edilizio. In tale circostanza, quindi, l'analisi della regolarità urbanistica e l'individuazione di eventuali difformità viene effettuata ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.9-bis "*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*", comma 1-bis (*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo*



impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali ti-toli successivi che hanno abilitato interventi parziali).

Graficamente non vi sono elaborati che attestino con certezza la composizione originaria del fabbricato. La prima planimetria catastale, infatti, risulta presentata solo nel 2001, contestualmente al passaggio al Catasto Urbano del fabbricato rurale e da allora mai modificata: rispetto ad essa le differenze rilevabili sono quelle già illustrate al precedente quesito 3, a cui si rimanda, consistenti in linea generale in modifiche puntuali dell'organizzazione interna (tramezzi, porte, cucina, etc) e di alcune finestre. La mappa catastale d'impianto, invece, se da una parte attesta l'esistenza del fabbricato rurale già all'inizio del Novecento, dall'altra non ne fornisce l'effettiva consistenza se non planimetrica. Tale dato risulta comunque significativo poiché analizzando il sedime del fabbricato e confrontandolo con l'impronta attuale se ne può constatare l'avvenuta modifica.



imm6.02: sovrapposizione ortofoto con estratti mappa catastale d'impianto e attuale

Sovrapponendo sull'ortofoto le planimetrie del fabbricato come riportati sulla mappa catastale storica d'impianto e quella attuale, si può appunto constatare come siano cambiata forma, posizione e superficie di sedime. Nulla però si può dire su un'eventuale variazione volumetrica. L'attuale manufatto, quindi, pur derivando dall'antico fabbricato rurale, è da ritenersi di epoca più recente essendo stato

modificato rispetto alla configurazione iniziale. Del resto sono più che evidenti gli adeguamenti igienico-sanitari ed impiantistici realizzati per le rinnovate esigenze residenziali. La tipologia e lo stato delle finiture interne rilevate dell'abitazione rispecchiano i caratteri dell'edilizia tipica degli anni Ottanta/Novanta: considerando che la planimetria catastale a cui lo stato di fatto è sostanzialmente conforme è del 2001, si può ritenere con buona approssimazione che l'edificio risalga a quei decenni. A tal riguardo è opportuno evidenziare che negli atti di provenienza viene citata proprio una concessione edilizia per lavori di ricostruzione (prot. 8130 del 27.01.1992), sebbene però questo titolo, come attestato dall'U.T.C., **non risulta presente negli archivi del Comune** (cfr. Allegato 6a).

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Per quanto detto, è lecito supporre che il fabbricato originario con molta probabilità sia stato demolito e ricostruito con una configurazione diversa da quella originaria. In tale ipotesi, l'intervento può configurarsi come *ristrutturazione edilizia*, essendo compresi in tale categoria, secondo la definizione prevista all'art.3 comma 1 lettera d del D.P.R. 380/2001, anche *gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico*. Non avendo rinvenuto titoli, l'intervento è da intendersi privo di autorizzazione. Pertanto, vista la natura delle opere, l'eventuale regolarizzazione può essere vagliata mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, ovvero verificandone la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione delle opere e a quello della presentazione della domanda. Qualora fosse possibile la regolarizzazione è previsto il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, subordinato secondo il comma 2 dell'articolo al pagamento in misura doppia degli oneri di costruzione (*Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contro-buto di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso*). Il rilascio del Permesso è subordinato altresì a quello dell'Autorizzazione Sismica in sanatoria. In tal caso, poi, occorre procedere con la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art.24, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.)



corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo (a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;* b) *certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;* c) *dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;* d) *gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;* e) *dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi).*

Diversamente, nel caso in cui il fabbricato non fosse regolarizzabile, questo diventerebbe assoggettabile ai provvedimenti di demolizione/ripristino previsti dal D.P.R. 380/2001, all'art.33 (*Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità*).

A parere dello scrivente, analizzando la normativa urbanistica, potendo desumere lo stato legittimo dalla documentazione disponibile (mappa di impianto, planimetrie catastali, visure), la ristrutturazione edilizia appare sanabile, essendo prevista per i fabbricati rurali esistenti. Diversamente, però, un eventuale incremento di volume conseguente all'intervento stesso non sarebbe regolarizzabile dal momento che le dimensioni dell'attuale manufatto, anche in rapporto all'estensione dell'appezzamento di terreno, non rispettano le indicazioni delle norme tecniche di attuazione. È da osservare, comunque, che le stesse N.T.A. prevedono delle prescrizioni, quale ad esempio l'asservimento di terreni anche non contigui, capaci di modificare l'esito della regolarizzazione. Oltretutto, fattore da tener in conto, è la propedeuticità delle opere alle esigenze dell'imprenditore agricolo, che limita solo a questa categoria le possibilità di intervento.

Sulle modalità di regolarizzazione, inoltre, si evidenzia che sia le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo ipotecario, atto per notar Roberto Criscuolo del 19.12.2002 rac.13217*) che le opere realizzate sono antecedenti all'entrata in vigore della legge n.326/2003 (terzo condono). Questo, quindi, crea i presupposti affinché il fabbricato si trovi nelle **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), per cui è valutabile *la possibile presentazione della domanda di sanatoria ai sensi della L.326/2003 entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità*

giudiziaria. Più in particolare, occorre prevedere le disposizioni della Legge Regionale n. 10 del 18.11.2004, che pone per la Regione Campania condizioni più restrittive rispetto alla legge nazionale. Alla luce delle indicazioni di legge, nel caso in esame, la difformità è identificabile nella tipologia 3 (*Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio*). Riguardo gli aspetti dimensionali stabiliti dall'art.4 della L.R., invece, in base ai rilievi effettuati, la volumetria complessiva del fabbricato rientrerebbe nel limite massimo di 600 mc previsto; non conoscendo, però, la consistenza del fabbricato originario, la volumetria da sanare non è quantificabile in maniera certa per cui non è possibile verificare il rispetto del limite di 250 mc previsto dalla legge. Qualora sia possibile presentare la domanda di condono in virtù del combinato disposto delle condizioni di cui sopra, sono da prevedere i costi per l'oblazione e gli oneri di concessione, da calcolarsi in base alle tariffe delle tabelle C e D allegate alla L.326/2003, incrementate rispettivamente del 10% e del 100% ai sensi dell'art.6 della L.R. n.10/2004. Vista l'incertezza sui dati dimensionali, al solo scopo di fornire un ordine di grandezza economica circa gli oneri da sostenere, si può effettuare una quantificazione indicativa dei suddetti costi considerando le superfici complessive del fabbricato: seguendo le modalità di calcolo previste, in base alle misure rilevate, si conteggia quindi un costo totale di circa 13.000 € (6.600 € circa per oblazioni e 6.500 € per oneri di concessione). Agli oneri, inoltre, vanno aggiunti i costi relativi agli onorari professionali, ai diritti di segreteria e di istruttoria e quelli relativi alla documentazione da produrre.

Per quanto detto, sulle possibilità di regolarizzazione dei beni intercorrono numerose variabili, dettate soprattutto dall'impossibilità di conoscere la consistenza volumetrica del fabbricato originario e quindi di accertare l'effettiva entità, soprattutto dimensionale, delle difformità realizzate. Conseguentemente, in tale sede non è possibile fornire una valutazione univoca e certa sull'esito dell'accertamento di conformità, né sulla concreta possibilità dell'aggiudicatario di ricorrere al condono.

Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso in maniera formale circa lo stato delle difformità rilevate e tenendo altresì conto delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze

scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

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 dell'accesso il compendio pignorato risultava occupato dal sig. Omissis Omissis, esecutato. In base al certificato di residenza storico l'esecutato risulta residente presso l'abitazione pignorata dal 01.10.2002 (cfr. Allegato 07).

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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

- 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;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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 - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un 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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

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

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14.11.2025 rep. n.9353, trascritto il **09.12.2025** ai nn.48171/37654, a favore di **IFIS NPL INVESTING S.P.A.** (sede in Mestre, cf: 04494710272) contro **OMISSIS OMISSIS** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (Omissis, Omissis), ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Pietramelara, distinte al N.C.E.U. al **foglio 23 particella 5038 sub 1 (cat. A/2) e sub 2 (cat. C/2)** e al N.C.T. al **foglio 23 particella 5036** consistenza 1 ettari 52 are 10 centiare (cfr. Allegato 08a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** –

B2. IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar Alberto Criscuolo di Pietramelara del 19.12.2002 rep. n.40272, **iscritta il 20.12.2022** ai nn. 47929/5298 (ipoteca iscritta per 225.000,00 € capitale 150.000,00 €) (formalità di riferimento: IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 30.12.2002 ai nn. 39171/5233), a favore di **IFIS NPL 2021-1 SPV SRL** (sede in Conegliano, cf: 05148990269) e contro **OMISSIS OMISSIS** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (Omissis, Omissis),



ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Pietramelara, distinte al N.C.E.U. al **foglio 23 particella 5038 sub 1 (cat. A/2) e sub 2 (cat. C/2)** e al N.C.T. al **foglio 23 particella 5036** consistenza 1 ettari 52 are 10 centiare (*cfr.* Allegato 08b).

La società IFIS NPL 2021-1 SPV SRL è la cedente del credito per il quale si agisce a favore della società IFIS NPL SERVICING S.P.A., *cessionaria*, poi mutata nella sua denominazione in IFIS NPL INVESTING S.P.A., creditore procedente.

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito 3*, lo stato fatto dell'abitazione (sub 1) presenta alcune differenze dalla planimetria catastale riguardanti le finestre e la scala di accesso. Occorre prevedere l'aggiornamento dell'unità (planimetria catastale e categoria) mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri richiesti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, a cui si rimanda, il fabbricato pignorato è sprovvisto di titolo in quanto di origini assai remote, risalente ad epoca in cui non era obbligatoria l'autorizzazione edilizia. Lo stato legittimo, ai sensi dell'art.9 bis del D.P.R. 380/2001, è quello desumibile dalla documentazione reperita (titoli, mappe catastali, planimetria catastale d'impianto), dalla quale si può accertare che il fabbricato è stato senza dubbio modificato rispetto alla configurazione originaria. Molto probabilmente l'attuale manufatto è derivato dalla demolizione e ricostruzione del vecchio fabbricato rurale; vista l'assenza di titoli o pratiche edilizie, tale intervento, configurabile quale *ristrutturazione edilizia*, è da ritenersi realizzato senza autorizzazioni. Per la regolarizzazione delle opere occorre procedere con l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Qualora possibile è previsto il rilascio del permesso di costruire in sanatoria; in caso contrario il fabbricato è assoggettabile ai provvedimenti di demolizione/ripristino previsti dal D.P.R. 380/2001. Inoltre, poiché le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa e le opere realizzate sono antecedenti all'entrata in vigore della legge n.326/2003 (terzo condono), sussistono i presupposti affinché il fabbricato si trovi

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), che consentono di valutare *la possibile presentazione della domanda di sanatoria ai sensi della L. 326/2003 entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria*. Sulle modalità di regolarizzazione dei beni intercorrono, però, numerose variabili, dettate soprattutto dall'incertezza sulla consistenza volumetrica del fabbricato originario che non consente di accertare l'effettiva entità, soprattutto dimensionale, delle difformità realizzate. Conseguentemente, in tale sede non è possibile fornire una valutazione univoca e certa sull'esito dell'accertamento di conformità, né sulla concreta possibilità dell'aggiudicatario di ricorrere al condono. Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso formalmente circa lo stato di difformità rilevato e tenendo conto delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo urbanistico ed edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia, la possibilità di regolarizzazione delle opere, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità e le problematiche annesse con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, attraverso il portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che il compendio oggetto di esecuzione **non ricade su suolo demaniale**.

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricadono i beni pignorati **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli* del 22.09.1937 (cfr. Allegato 09) si può constatare che tale area **non rientra tra quelli soggetti appunto ad usi civici**.

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

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

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

Gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio, per cui non vi sono spese fisse di gestione.

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 acquisti 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.

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce come *il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*¹.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*).

L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales*

¹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)



comparison approach o metodo del confronto di mercato (*market approach*), *l'income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*³. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione in maniera rigorosa di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

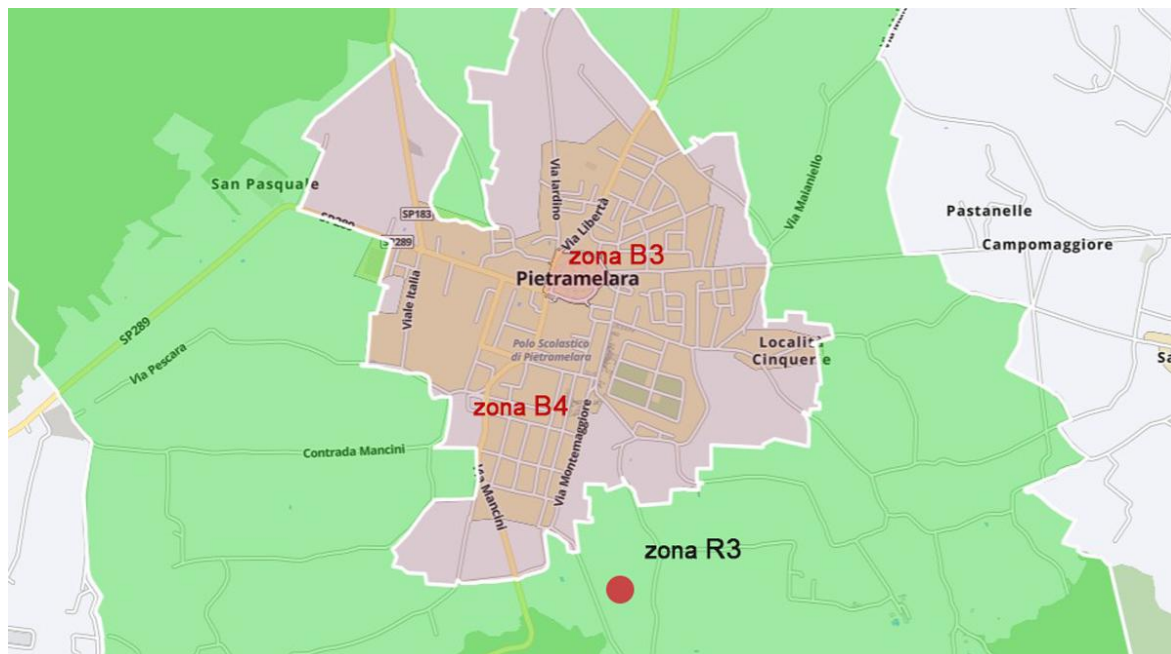
I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. *Allegato 10a*) riferiti al secondo semestre del 2025. Dalla consultazione del servizio di

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8



navigazione territoriale GEOPOL[®], gli immobili pignorati risultano ricadere nella zona **R3** (**ZONA PRIVA DI APPREZZAMENTO**):



imm.12.01: zonizzazione OMI

Non essendovi quotazioni per tale zona, si può considerare l'area immediatamente adiacente **B4** (*Centrale/Centro Urbano*), corrispondente al centro abitato più moderno. Con riferimento allo stato conservativo *normale*, i valori variano in un intervallo compreso tra 500 €/mq e 750 €/mq (valore medio di **625 €/mq**), per le *abitazioni di tipo economico*, e tra 600 €/mq e 900 €/mq (valore medio di **750 €/mq**), per le *abitazioni di tipo civile*.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: PIETRAMELARA (G620)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO URBANO

Codice zona: B4

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L

tab. 12.01: tabella valori OMI

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 10b):

- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le *abitazioni* un valore unitario medio di **781 €/mq** (rilevamento Marzo 2026). Nell'ultimo anno si rileva un aumento del 9,08% rispetto a marzo 2025 (716 €/mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pietramelara ha raggiunto il suo massimo nel mese di marzo 2026, con un valore di € 781 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato giugno 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 699 al metro quadro.
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 433 €/mq e 681 €/mq (valore medio di **557 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* e tra 474 €/mq e 760 €/mq (valore medio di **617 €/mq**) per *ville e villini* (rilevamento Aprile 2026). Per la zona adiacente, corrispondente al centro abitato, è indicato un valore medio di **713 €/mq** per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* e un valore medio di **806 €/mq** per *ville e villini*.

Ulteriore fonte è costituita dal servizio *Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'OMI* dell'Agenzia delle Entrate, attraverso cui è possibile consultare i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, i cui dati sono desunti dai modelli per l'*Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita* per immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Sebbene permetta unicamente di conoscere i prezzi dichiarati e la categoria catastale degli immobili con la relativa superficie, non fornendo invece dati qualitativi come ad esempio lo stato manutentivo, il servizio costituisce comunque un significativo indicatore di mercato proprio perché fondato sulle reali compravendite avvenute. Concentrando la ricerca nella stessa area considerata per gli annunci, per il periodo compreso da Gennaio 2023 a Dicembre 2025 (ultimo mese consultabile), sono state rilevate le seguenti transazioni (cfr. Allegato 10c):

TRANSAZIONI				
DATA	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
feb 2023	abitazione A4	133	19.300,00 €	145 €
apr 2025	abitazione A4 99 mq + deposito C2 11 mq	104	50.000,00 €	481 €
feb 2025	abitazione A2 124 mq + deposito C2 25 mq	136	60.000,00 €	441 €
lug 2023	abitazione A2	121	70.000,00 €	579 €
feb 2024	abitazione A2 123 mq + rimessa C6 20 mq	133	75.000,00 €	564 €
gen 2024	abitazione A7 191 mq + rimessa C6 19 mq + rimessa C6 12 mq	206	80.000,00 €	388 €
lug 2025	abitazione A3	229	100.000,00 €	437 €
mag 2024	abitazione A2 130 mq + rimessa C6 20 mq	140	110.000,00 €	786 €
sett 2025	abitazione A2	119	110.000,00 €	924 €
mar 2025	abitazione A2 173 mq + rimessa C6 18 mq + deposito C2 27 mq	195	115.000,00 €	590 €
ott 2025	abitazione A2 136 mq + rimessa C6 46 mq	159	130.000,00 €	818 €
mar 2024	abitazione A3 191 mq + deposito C2 35 mq	208	175.000,00 €	841 €
lug 2023	abitazione A7 255 mq + rimessa C6 41 mq	275	212.000,00 €	771 €
mag 2023	abitazione A2 242 mq + abitazione A2 229 mq + rimessa C6 55 mq	498	375.000,00 €	753 €

tab. 12.03: tabella transazione immobili

Dalle transazioni rinvenute, raccogliendo i dati più coerenti tra loro e tralasciando quelli più estremi, i prezzi dichiarati variano generalmente in un intervallo compreso tra 50.000 e 115.000 €, con valori unitari medi corrispondenti compresi tendenzialmente tra **400 e 600 €/mq**. Valori più elevati (700÷800 €/mq) sono connessi evidentemente a superfici particolarmente estese e/o caratteristiche qualitative migliori.

Per il reperimento dei valori unitari relativi ai terreni agricoli, in considerazione della tipologia colturale catastale del terreno (SEMINATIVO), si fa riferimento alle seguenti fonti (cfr. Allegato 10d):

- **CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria** (www.crea.gov.it) si considerano i valori della Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) elaborati dal *Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia*;

VALORI MEDI E MINIMI PER ZONA ALTIMETRICA PROVINCIALE RELATIVI ALLA BANCA DATI DEI VALORI FONDIARI PER L'ANNO 2024

Regione	Provincia	Zone	Coltura	Media	Minimo	Massimo
CAMPANIA	CASERTA	Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	20,5	17,9	32,0
CAMPANIA	CASERTA	Collina interna	Seminativi e ortofloricole	24,1	14,8	36,9
CAMPANIA	CASERTA	Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	30,9	20,9	38,7
CAMPANIA	CASERTA	Pianura	Seminativi e ortofloricole	40,5	36,6	49,5
CAMPANIA	CASERTA	*TUTTE*	Seminativi e ortofloricole	31,7	14,8	49,5

tabella disponibile su www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro
I valori sono misurati in migliaia di euro per ettaro al netto dei miglioramenti fondiari.

tab 12.02: tabella valori B.D.V.F. (Crea)

- **OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI®** (www.valoriagricoli.it/osservatorio) della casa editrice EXEO edizioni, specializzata in pubblicazioni professionali rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti, di riconosciuto valore scientifico: si considera il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per il comune di Pietramelara (rilevazione anno 2025).

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	17.000	32.000
Seminativo irriguo	20.000	38.000
Orto	25.000	47.000
Prato	13.000	25.000
Vigneto	28.000	42.000
Uliveto	23.000	37.000
Pascolo	3.600	8.000
Bosco alto fusto	3.100	8.000
Bosco ceduo	1.000	4.200
Noccioleto	31.000	52.000
Incolto sterile	1.600	3.200
Orto irriguo	29.000	56.000

tab 12.03: valori listino Osservatorio dei Valori Agricoli (Exeo editore)

Riepilogando si rilevano i seguenti valori medi:

B.D.V.F. CREA: **24.100 €/ha (2,41 €/mq)**

EXEO: **24.500 €/ha (2,45 €/mq)**

Va precisato che i valori indicati sono riferiti a condizioni di ordinarietà, in considerazione della natura prettamente agricola dei terreni, esulando da tutti quei fattori che non incidono sulla redditività e sul merito agricolo stesso (per es. la vocazione edificatoria, l'esposizione panoramica, etc...).

Sia per le abitazioni che per i terreni, inoltre, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona, analizzando il contesto di ubicazione dei beni. Relativamente alle abitazioni, gli annunci reperiti riguardano generalmente abitazioni indipendenti in condizioni abitabili/buone, con giardino o terreno annessi anche di ampia estensione; i prezzi richiesti per l'intera soluzione (casa + terreno) si aggirano sui 350.000, con valori unitari corrispondenti di 250 €/mq. Per terreni, invece, sono stati rinvenuti soprattutto annunci di terreni edificabili, per i quali i valori unitari sono generalmente compresi tra 30 e 80 €/mq; per terreni prettamente agricoli, invece, estendendo la ricerca all'intero comprensorio territoriale, i valori unitari variano tra 3÷8 €/mq.

Le diverse fonti considerate appaiono abbastanza allineate tra loro, consentendo di delineare un quadro valutativo chiaro dell'intera zona. Confrontandone i dati tra loro e incrociandoli con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può quindi considerare per la stima del fabbricato il valore unitario medio di **700 €/mq** con riferimento allo stato manutentivo *normale*, da adeguare con opportuni coefficienti in funzione delle specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. In base al mercato immobiliare e alle caratteristiche della zona, gli elementi da tenere in considerazione, in quanto ritenuti maggiormente incidenti sul valore, sono l'ubicazione, lo stato manutentivo e caratteristiche compositive.

Per i terreni, invece, incrociando i dati raccolti e alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può considerare un valore medio di **2,45 €/mq**, da adeguare anch'esso in funzione delle specifiche caratteristiche del bene.

STIMA DEI BENI

La valutazione del compendio pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

➤ **FABBRICATO (p.lla 5038 subb 1, 2)**

Per quanto detto, per il fabbricato si considera il valore unitario medio di **700 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato e dei beni, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): con riferimento alla specifica zona OMI, il complesso è ubicato in un'area agricola, in posizione defilata rispetto al centro abitato e alle principali strade, sebbene non particolarmente distante.

K₂ = 1,05 (*stato manutentivo*): i beni si presentano in condizioni di manutenzione più che sufficienti, sebbene finiture ed impianti, pur funzionanti, non siano recenti e quindi da adeguare.

K₃ = 0,95 (*caratteristiche compositive*): l'abitazione è accessibile da una scala esterna metallica, poco agevole; lo spazio esterno non è sistemato; il fabbricato è distaccato dalla strada vicinale, risultando di fatto intercluso, raggiungibile attraverso l'appezzamento di terreno circostante

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,05 * 0,95 = 0,947 = \mathbf{0,95}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a $700 \text{ €/mq} \times 0,95 = \mathbf{665 \text{ €/mq}}$.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (665 \text{ €/mq} \times 173 \text{ mq}) = 115.045,00 \text{ €} = \mathbf{115.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del fabbricato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 115.000,00** (centoquindicimila).

DETRAZIONI Lo stato di difformità urbanistica rilevato rende necessario l'adeguamento del valore di mercato prima determinato con un opportuno coefficiente percentuale. Vista l'entità delle problematiche rilevate e l'incertezza sullo stato legittimo, si ritiene congruo applicare in luogo dei costi una riduzione del 20% ($K_{diff} = 0,80$). Pertanto, si ha:

$$V_m (f) = V_m * K_{diff} = 115.000,00 \text{ €} * 0,80 = \mathbf{92.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del fabbricato pignorato secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di **€ 92.000,00** (novantaduemila).

➤ **TERRENO p.lla 5036**

Per il terreno, invece, si considera il valore unitario medio di **2,45 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

$K_1 = 1,10$ (*ubicazione*): in considerazione della natura agricola, il terreno è ubicato a ridosso del centro abitato

$K_2 = 1,20$ (*accessibilità*): l'appezzamento gode di accesso diretto dalla strada vicinale, con la quale confina per l'intero lato ovest

$K_3 = 1,10$ (*giacitura e forma*): l'appezzamento ha una forma regolare, pressoché trapezoidale, ben proporzionata; ha un andamento in leggera pendenza, sistemato su diverse quote, privo di ostacoli naturali;

$K_4 = 1,30$ (*capacità edificatoria*): l'appezzamento di terreno ha un'estensione tale da garantire una buona edificabilità esclusivamente a fini agricoli

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,20 * 1,10 * 1,30 = 1,887 = \mathbf{1,89}$$

Il corrispondente valore unitario è pari quindi a $2,45 \text{ €/mq} * 1,89 = 4,63 \text{ €/mq} = \mathbf{4,60 \text{ €/mq}}$.

Considerata la superficie dell'appezzamento pari a 15.210 mq, per il valore indicato si ottiene:

$$V_m(t) = (V_u \times S) = (4,60 \text{ €/mq} \times 15.210 \text{ mq}) = 69.966,00 \text{ €} = \mathbf{70.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del terreno pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 70.000,00** (settantamila).

➤ VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO

Sommando i valori di stima degli immobili si ottiene:

$$V_m = V_m(f) + V_m(t) = 92.000,00 \text{ €} + 70.000,00 \text{ €} = \mathbf{162.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto, il valore complessivo dell'intero compendio pignorato è pari a **€ 162.000,00** (centosessantaduemila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione di circa il 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 162.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 145.800,00 \text{ €} = \mathbf{146.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **146.000,00 €** (centoquarantaseimila).

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi*

della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il presente caso non ricorre nella procedura essendo pignorata la piena ed intera proprietà degli immobili.

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.

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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

Dal certificato storico di residenza (cfr. Allegato 7) rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietramelara, risulta che l'esecutato *Omissis Omissis* è attualmente residente nel suddetto Comune, in via Montemaggiore, presso il bene pignorato, dal 07.11.2017 quindi già all'epoca del pignoramento (dal 21.03.2023 è attribuito il civico 49). L'esecutata *Omissis Omissis Omissis*, invece, è residente in questo Comune dal 19.12.2009 in *Omissis Omissis n.Omissis*.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Pietramelara risulta che i debitori **sono stati coniugati tra loro dal 23.09.1989 in regime di comunione dei beni**. Come da annotazioni a margine, **con atto del 20.10.2003** per notar Giovanni Lupoli **è stato scelto il regime di separazione dei beni** (annotazione del 11.11.2003). Inoltre: con provvedimento del Tribunale di S. Maria C.V. - sez. 1 civile del 21.01.2021 R.G. n.5123/2000 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi (annotazione del 17.04.2004); con sentenza del Tribunale di S. Maria C.V. del 21.10.2022 n.3906 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (annotazione del 17.04.2004) (cfr. Allegato 11).

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati, quindi, **gli esecutati erano coniugati in regime di comunione dei beni**.



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.53 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso**
- **all.02 - Documentazione catastale dei beni pignorati**
- **all.03 - Documentazione catastale terreno**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Giuseppe Gamberale di Isernia del 26.03.2002 rep.146887, trascritto il 14.05.2002 ai nn. 13341/10561 + n.t.
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Richiesta prot. n.2517 del 12.03.2026; attestazione dell'U.T.C. prot. n.4429/2026 del 05.05.2026
 - b) Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4425/2026 del 05.05.2026
 - c) Estratto del P.U.C. (tavola uso del suolo, carta dei vincoli e n.t.a.)
 - d) Attestazione della *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento* del 30.04.2026 prot. n.11332
 - e) Attestazione prot. n.375456/2026 del 20.04.2026 della *Direzione Regionale dello Sviluppo Economico e le Attività Produttive della Regione Campania*
- **all.07 – Certificato di residenza storico degli esecutati**
- **all.08 - Note delle formalità:**
 - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14.11.2025 rep. n.9353, trascritto il 09.12.2025 ai nn.48171/37654
 - b) n.i. IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE iscritta il 20.12.2022 ai nn. 47929/5298 + n.i. IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 30.12.2002 ai nn. 39171/5233
- **all.09 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici**
- **all.10 – Valori di mercato:**
 - a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
 - b) Fonti web: *Immobiliare.it; BorsinoImmobiliare.it*
 - c) Dati estratti dal servizio *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*
 - d) *Valori terreni agricoli: listino CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria; listino OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - casa editrice EXEO edizioni*
- **all.11 – Estratto di matrimonio degli esecutati; certificato di stato civile dell'esecutata**
- **all.12 - Elaborati grafici**
- **all.13 - Documentazione fotografica**

San Nicola la Strada, 11.05.2026

L'esperto stimatore
Arch. Maurizio Viscardi

