

arch. Michele ALTERIO

Esperto Stimatore e Consulente Tecnico d'Ufficio



PERIZIA IMMOBILIARE

OGGETTO:

Relazione tecnica d'ufficio

Procedura Esecutiva n. 237/2022

RGE GROGU SPV SRL c/o OMISSIS

COMMITTENTE:

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: dr.ssa E. MERCURIO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 237/2022

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA IMMOBILIARE

P.E. RGE. 237/2022

GROGU SPV S.R.L.

c/o

OMISSIS

Giudice Espropriazione: dott.ssa Ermelinda MERCURIO

Data Udienza: 10.10.2024

Consulente: arch. Michele ALTERIO

Custode Giudiziario: avv. Ferdinando MANCINI

Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, dott.ssa Ermelinda MERCURIO, lo scrivente arch. Michele ALTERIO

PREMETTE

- di essere regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.1927;
- che in data 19.10.2023, lo scrivente viene nominato esperto stimatore dal Giudice Dott.ssa Ermelinda MERCURIO per la redazione della Perizia Immobiliare nella Procedura in Oggetto promossa da GROGU SPV S.R.L. contro OMISSIS;
- che in data 23.10.2023 il sottoscritto invia deposito telematico del modulo di accettazione di incarico;
- di aver provveduto al deposito telematico del Modulo per Controllo Documentazione in data 28.11.2023;
- di aver espletato il mandato affidatogli, rassegnando alla Sua attenzione la presente Perizia Immobiliare.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver studiato tutti gli atti relativi ai beni pignorati, contenuti all'interno del fascicolo di cancelleria, sono stati acquisiti documenti catastali, urbanistici ed una serie di atti, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, necessari all'identificazione oggettiva ed inequivocabile dei beni oggetto di causa.

La presente relazione tecnica è stata elaborata abbinando ad un'attività di valutazione oggettiva e visiva dei luoghi, un'attività di acquisizione di documentazione ufficiale e di notizie dirette, un'attività di studio del bene nel contesto di una Consulenza Tecnica di Ufficio con relativi rilievi metrici e fotografici degli immobili.

Primo Sopralluogo

Il custode Giudiziario avv. Ferdinando Mancini in accordo con il sottoscritto invia alla debitrice raccomandata a.r. per dare avviso dell'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 10.11.2023, ora 10:00. Trattasi di fabbricato rurale su due livelli (piano terra/rialzato ed un piano seminterrato), sito nel comune di Pietramelara alla contrada Montefoschi n.2, già individuata dallo scrivente in un precedente sopralluogo. Giunti sul posto è presente la sig.ra OMISSIS, identificata dal custode giudiziario e l'avv. OMISSIS, procuratrice della debitrice Senese, che consentono agli ausiliari di effettuare l'accesso ed i relativi rilievi metrici e fotografici dell'intero immobile. Rilievi che terminano alle ore 12:10, con la compilazione del verbale di rito (*cfr. allegato 01*).

RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI DAL VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

Il mandato conferitomi dal sig. G.E. richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto

proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ 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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

L'oggetto di pignoramento è costituito dalla intera quota del diritto di proprietà sull'immobile oggetto della presente Procedura:

- Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Pietramelara al foglio 4, particella 5069, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9, superficie catastale totale 246 mq, totale escluse aree scoperte 246 mq, r.c. € 1.045,83, contrada Montefosco snc, piano T-S1.

DIRITTI PIGNORATI

- contenuti nell'atto di Pignoramento:
quota pari all'intero diritto di proprietà sull'immobile in oggetto in capo a OMISSIS.
- contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:
quota pari all'intero diritto di proprietà sull'immobile in oggetto in capo a OMISSIS.
- reali:
quota pari all'intero diritto di proprietà sull'immobile in oggetto in capo a OMISSIS.

BENI PIGNORATI - DATI CATASTALI (cfr. allegato 02) :

- contenuti nell'atto di Pignoramento:
Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Pietramelara al foglio 4 particella 5069, contrada Montefosco snc, piano T-S1, categoria A/2, consistenza vani 9, r.c. € 1.045,83.
- contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:

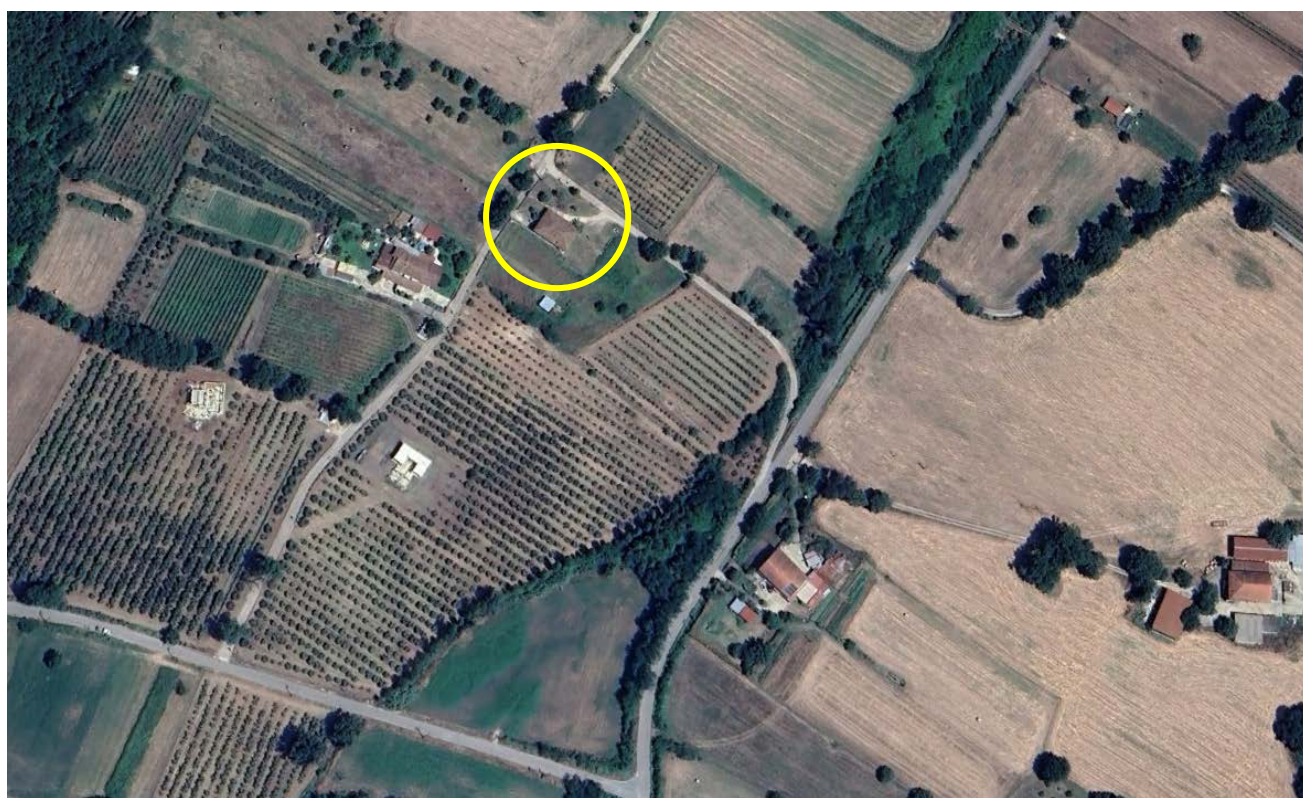
Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Pietramelara al foglio 4 particella 5069, categoria A/2, consistenza vani 9, contrada Montefosco, piano T-S1.

- **attuali:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Pietramelara al foglio 4 particella 5069, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9, superficie catastale totale 246 mq, totale escluse aree scoperte 246 mq, r.c. € 1.045,83, contrada Montefosco snc, piano T-S1.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE (cfr. allegato 03)

Al fine della esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto esperto ha estratto la foto satellitare con individuazione del fabbricato, effettuando la sovrapposizione/confronto con la mappa catastale foglio 4 del comune di Pietramelara.



Stralcio planimetrico estratto da Google Earth



Estratto di mappa Catastale Foglio 4 P.IIa 5069

Ai fini della vendita, per la tipologia e la conformazione degli immobili, si intende procedere, alla formazione di un LOTTO UNICO, costituito dalla intera quota del diritto di proprietà sul seguente immobile oggetto della presente Procedura:

LOTTO UNICO: Fabbricato Rurale - Piano T.e S.1

Foglio 4 Particella 5069

FABBRICATO RURALE su due livelli sito nel comune di Pietramelara, contrada Montefoschi snc, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, e due bagni, oltre porticato e terrazzi al piano rialzato; locali deposito al piano seminterrato collegati da vano scala interno. Immobile segnato in N.C.E.U. del comune di Pietramelara al foglio 4, particella 5069, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9, superficie catastale totale 246 mq, totale escluse aree scoperte 246 mq, r.c. € 1.045,83, contrada Montefosco snc, piano T-S1.

CONFINI

Si elencano di seguito i **CONFINI** dell'immobile oggetto della P.E.:

Confini: a nord est con p.lla 130, a sud est, sud ovest con p.lla 5070 appartenente alla stessa debitrice, e a nord ovest con strada sterrata.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Ai fini della vendita, per la tipologia e la conformazione degli immobili, si intende procedere, alla formazione di un LOTTO UNICO, costituito dall'intera quota del diritto di proprietà sull'immobile oggetto della presente Procedura: sito in Pietramelara alla contrada Montefoschi snc, e più precisamente:

LOTTO UNICO - Fabbricato Rurale su due Livelli

Foglio 4 Particella 5069

(cfr. allegato 4)

Fabbricato Rurale su due livelli sito nel comune di Pietramelara, contrada Montefoschi snc, posto in prossimità dell'intersezione tra le strade Provinciali SP289 (via Fermi) e la SP68, imboccando la prima strada sulla destra dalla SP 68 e percorrendo per circa 280 ml troviamo sul lato destro il cespite in questione, posto ad una quota leggermente sopraelevata rispetto al piano stradale (*cf. allegato 11, foto n.01,02,03,04 e 05*).

Immobile segnato in N.C.E.U. del comune di Pietramelara al foglio 4, particella 5069, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9, superficie catastale totale 246 mq, totale escluse aree scoperte 246 mq, r.c. € 1.045,83, contrada Montefosco snc, piano T-S1.

Il cespite è realizzato con strutture portanti verticali in cemento armato, solai in latero-cemento e travetti prefabbricati eompagnature e tramezzi in blocchi forati, e copertura a falde con tegole marsigliesi.

Si precisa che l'area esterna annessa all'abitazione (riportata sulla planimetria catastale) non è fisicamente delimitata dalla p.lla 5070 di proprietà della stessa debitrice OMISSIS con la quale confina ad eccezione della parte a confine con la strada dove è presente un muretto in cemento (*cf. allegato 11, foto n.03*).



Foto 01. Vista dell'immobile fronte nord est



Foto 02. Vista dell'immobile fronte nord est e nord ovest



Foto 03. Vista da strada di accesso proveniente dalla SP68 (fronte nord ovest)



Foto 04. Ingresso carrabile ed accesso al piano seminterrato dalla strada sterrata (nord ovest)



Foto 05. Cespite visto dalla P.Ila 5070 (fronte sud est e sud ovest)

Esso è composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, e due bagni, oltre porticato e terrazzi al piano rialzato per una superficie totale calpestabile al piano terra di mq 127,75, oltre terrazzi e porticato per mq 62,40; locali deposito al piano seminterrato collegati da vano scala interno per mq 142,40. Il tutto così desunto:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
PIANO TERRA/RIALZATO	Tot Mq.127,75
S.R. Soggiorno	41,60
Ang.cottura	12,75
Camera da letto Padronale	17,30
Bagno en suite	5,10
Camera da letto n.1	10,95
Camera da letto n.2	15,85
Bagno n.2	9,45
Disimpegno	7,00
Vano scala	7,75
S.N.R. Porticato	32,15
Terrazzo 1	22,40
Terrazzo 2	7,85
Giardino esterno	210,00
PIANO SEMINTERRATO S.N.R.	Tot Mq.142,40
Locale deposito 01	46,20
Locale deposito 02	25,05
Locale deposito 03	22,65
Taverna	38,20
Disimpegno deposito	10,30
sommano superfici residenziali TOT	127,75
sommano SNR P.T. e P.S1 escluso giardino	204,80
TOT SR e SNR	332,55

Superficie commerciale (mq)	140,52	
Porticato	35% fino a 25 mq (l'eccedenza al 10%)	9,46
Terrazzi	35% fino a 25 mq (l'eccedenza al 10%)	9,28
Piano Seminterrato	60%	85,44
Giardino esterno	15% fino a 25 mq (l'eccedenza al 5%)	13,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	257,70	

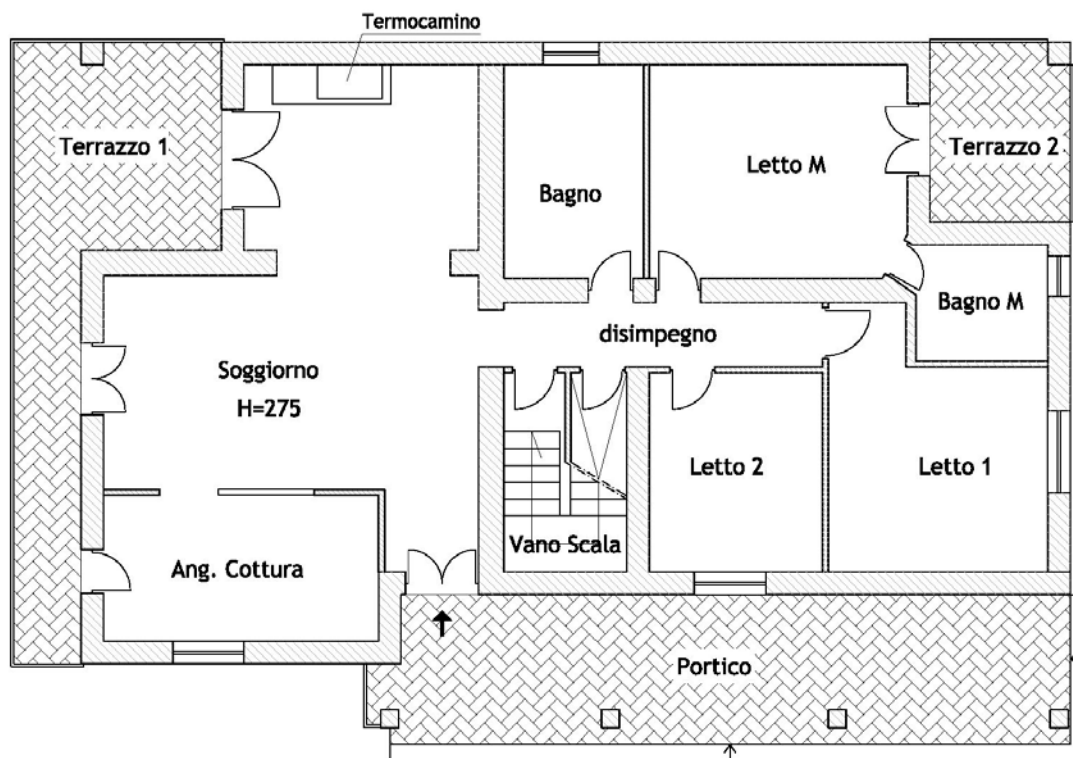


Foto 06. Porta di accesso e porticato (fronte nord est)

Il fabbricato è caratterizzato da un portico esterno dove è posta la porta di ingresso all'unità in oggetto (*cfr. allegato 11, foto n.06*), che immetta all'interno dell'ampio soggiorno con camino (*cfr. allegato 11, foto nn.07 e 09*), sul lato sinistro troviamo l'angolo cottura (*cfr. allegato 11, foto n.08*), e gli affacci sul terrazzo n.1 (fronte nord est) (*cfr. allegato 11, foto n.05*). Sul lato destro si accede al disimpegno della zona notte dove, a sinistra, in sequenza, ci sono: il bagno ancora da completare (*cfr. allegato 11, foto n.10*), la camera da letto matrimoniale (*cfr. allegato 11, foto n.11*), illuminata ed areata da porta-finestra con accesso al terrazzino n.2 (*cfr. allegato 11, foto n.12*), ed accesso al bagno riservato dotato di lavabo, sanitari e doccia (*cfr. allegato 11, foto n.13*); di fronte c'è l'accesso alla camera da letto n.1 con finestra fronte nord ovest (*cfr. allegato 11, foto n.14*); mentre sul lato destro del disimpegno troviamo la porta della camera da letto n.2 di mq 10,95 con finestra che dà sul porticato (*cfr. allegato 11, foto n.15*). A seguire troviamo una porta che accede al sottotetto (al momento inaccessibile e comunque non rifinito), e poi la porta del vano scala che accede al piano seminterrato.

L'altezza utile del piano terra è pari a cm 275.

Anche quest'ultimo non è rifinito, mancano i rivestimenti dei gradini e l'ultimo strato di pittura sulle pareti (cfr. allegato 11, foto n.16).



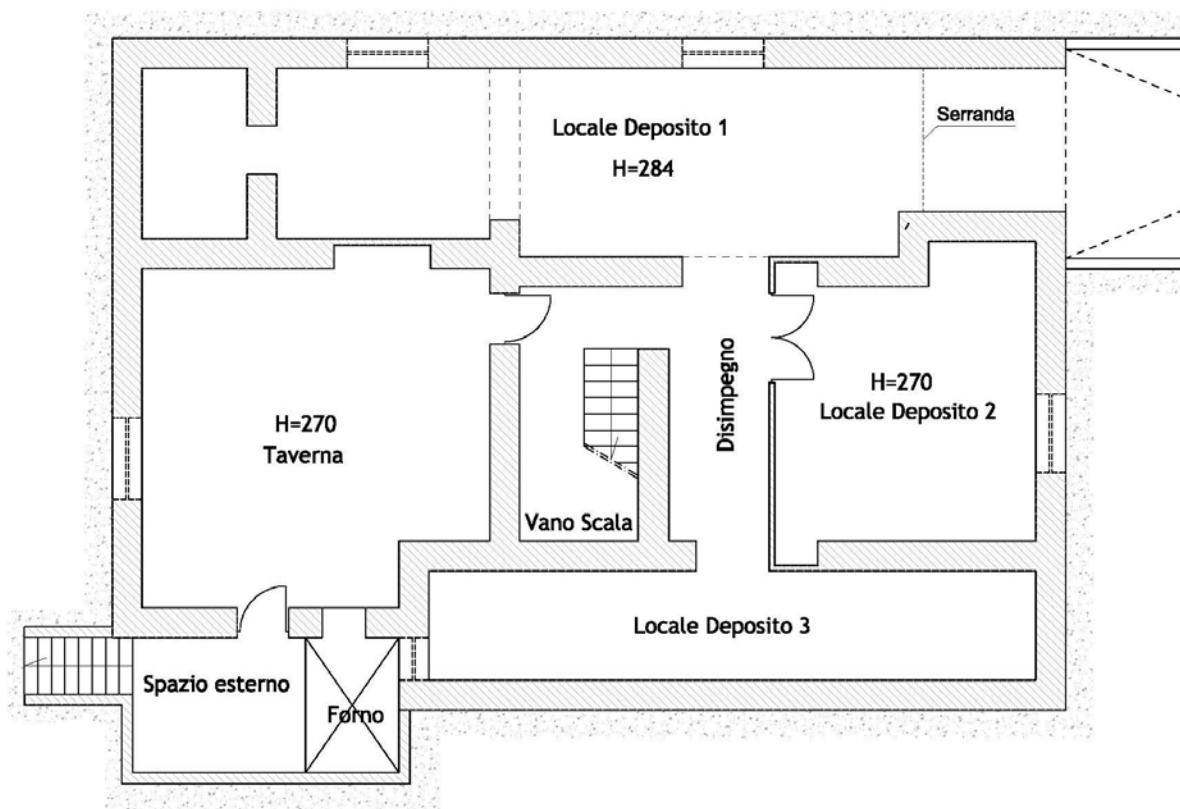
Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto del Piano Terra

Il piano seminterrato è destinato a deposito ed è parzialmente rifinito.

Esso è costituito da quattro ambienti, due dei quali ben delimitati con vani porta e rifiniti, mentre il locale n.1 e 3 non sono delimitati ed ancora allo stato grezzo.

Giunti quindi al pianerottolo di smonto del piano seminterrato sul lato sinistro c'è la porta di accesso all'ambiente definito "Taverna" in quanto è l'utilizzo che ne viene fatto al momento, un ambiente di circa mq 38,00 caratterizzato da un accesso indipendente dall'esterno (cfr. allegato 11, foto n.17). Sul lato destro della scala invece c'è un disimpegno (cfr. allegato 11, foto n.18) che consente di accedere, a sinistra, al locale deposito n.1 (allo stato grezzo) di circa mq 46,00 caratterizzato da due finestrone alti e accesso carrabile (tramite una serranda) che lo collega con l'esterno (lato nord ovest) (cfr. allegato 11, foto n.19); di fronte vi sono le porte in ferro che delimitano il locale deposito n.2 di mq 25,05, anch'esso rifinito ed illuminato da una finestra alta (cfr. allegato 11, foto n.20); mentre a destra si accede al locale deposito n.4 (allo stato grezzo), un ambiente di forma rettangolare ed una superficie di circa mq 22,00 anch'esso con un lume ingrediente per l'aerazione (cfr. allegato 11, foto n.21).

L'altezza utile del piano seminterrato è pari a cm 270 negli ambienti rifiniti (Taverna e deposito n.2); e cm 284 nei locali n.1, n.3 e disimpegno (in quanto privi di massetto).



Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto del Piano Seminterrato



Foto 07. Soggiorno - pranzo



Foto 08. Angolo Cottura



Foto 09. Zona Pranzo



Foto 10. Bagno da completare



Foto 11. Camera da letto padronale



Foto 12. Terrazzo n.2



Foto 13. Bagno en suite



Foto 14. Camera da letto n.1



Foto 15. Camera da letto n.2



Foto 16. Vano Scala



Foto 17. Taverna Seminterrato



Foto 18. Disimpegno Seminterrato



Foto 19. Deposito n.1

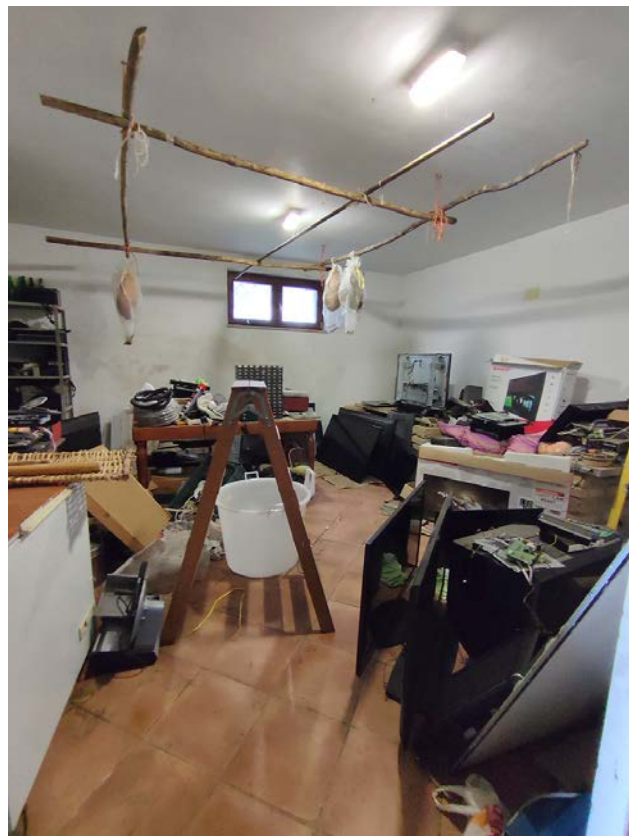


Foto 20. Taverna Seminterrato



Foto 21. Deposito n.3

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 237/2022

Le opere di finitura

Le finiture del piano terra/rialzato sono di manifattura modesta: il pavimento della zona giorno è realizzato con piastrelle di gres porcellanato nel formato cm 30x30 di colore beige con tappeto centrale a contrasto realizzato con klinker color cotto. Le camere da letto hanno una pavimentazione in gres porcellanato di colore beige nel formato cm 40x40 sottoposto di 1,5cm da utilizzare come sottopavimento in previsione di posare del parquet (come da conversazione avvenuta con la debitrice). Il bagno della zona giorno è privo dei rivestimenti di finitura e dei sanitari ed al momento del sopralluogo è utilizzato come deposito (*cfr. allegato 11, foto n.10*). Il bagno in camera matrimoniale è realizzato invece con piastrelle in gres nel formato cm 15x15 bianche e beige a scacchi, le cui pareti sono rivestite con sei file di piastrelle di colore beige sormontate da piastrelle di colore bianco montate a 45° tra le quali è stata inserita una greca (decoro) di 10 cm di altezza di colore bianco (*cfr. allegato 11, foto n.12*), al di sopra completate con un listello di colore beige, il tutto per una altezza complessiva di circa cm 215.

La parete dove sono addossati i mobili della cucina è rivestita con piastrelle maiolicate di colore beige nel formato cm 10x10 montate a 45°.

Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco civile e pittura lavabile in vari colori ed effetti, mentre i soffitti sono di colore bianco.

Per quanto concerne le bussole, sono tutte ad anta a battente in legno di colore scuro. Gli infissi interni sono in legno di colore noce con vetro camera, ed oscurati da veneziane in ferro di colore grigio. L'ingresso è delimitato da un portoncino blindato in ferro rifinito con pannelli in legno.

I terrazzi ed il porticato sono privi di massetto e pavimenti e pertanto ancora allo stato grezzo (*cfr. allegato 11, foto n.12*).

Gli stessi balconi sono delimitati da ringhiere in ferro di coperti solo con lo strato di antiruggine.

Il piano seminterrato, come sopra anticipato, ha alcuni ambienti rifiniti ed altri lasciati allo stato grezzo. Per la pavimentazione della "taverna e per il locale n.2" sono state usate delle piastrelle in gres porcellanato con effetto rustico di colore beige-marrone nel formato cm 30x30, le pareti ed i soffitti sono stati intonacati e rasati ma sono ancora privi dello strato di pittura finale (*cfr. allegato 11, foto nn.16, 17 e 20*). Gli altri locali deposito sono attualmente allo stato grezzo ed ancora privi di massetto (e quindi di pavimentazione), le pareti non sono intonaca e lasciano la muratura di tufo a vista, così come anche l'intradosso

dei solai che mostrano le pignatte ed i travetti di cui sono realizzati (*cfr. allegato 11, foto nn.18, 19 e 21*).

Gli Impianti tecnologici

Piano Terra

Gli impianti presenti sono quelli strettamente necessari, ovvero: impianto elettrico, impianto idrico acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento, impianto telefonico e TV.

L'immobile è asservito dai relativi impianti con adduzione idrica ed elettrica dai normali servizi Comunali, ma è sprovvisto della fornitura del Gas Metano, pertanto vengono utilizzate delle bombole di GPL. Sia in cucina che nei bagni è presente l'impianto idrico con relativo scarico e cassette sifonate in pvc; l'acqua calda sanitaria è fornita dal boiler.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, e da una analisi strettamente visiva sembrerebbe essere a norma, ma se ne consiglia in ogni caso una revisione. Ogni ambiente è dotato di punti luce e punti prese in quantità necessaria.

L'impianto telefonico e TV presenta una distribuzione in circuiti separati da quello elettrico, e punti presa in varie zone della casa.

L'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in alluminio preverniciato di colore bianco in tutti gli ambienti, collegati al termocamino posto in soggiorno (*cfr. allegato 11, foto n.07*).

Piano Seminterrato

Il piano seminterrato è dotato esclusivamente dell'impianto elettrico ed in considerazione della destinazione d'uso (deposito), è possibile affermare che è sufficiente.

Stato di Manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso è SUFFICIENTE, in quanto l'appartamento è parzialmente rifinito, ed ancora incompleto (vedi massetti e pavimentazioni dei balconi, massetti, pavimentazioni ed intonaco dei locali al piano seminterrato, pavimento della zona notte in attesa del parquet, rivestimenti dei gradini della scala, pitturazione etc...)

Gli immobili NON risultano dotati di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, per l'assunzione del quale si prevede una spesa di circa € 250,00, da decurtare dal valore di stima finale.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni oggetti di pignoramento sono identificati presso in N.C.E.U. con i seguenti estremi:

Comune	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.g	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Pietramelara	4	5069		A/2	4	9 vani	Totale :246 mq Totale escluse aree coperte :246mq	€ 1.045,83
indirizzo	CONTRADA MONTEFOSCO n.SNC piano: T-S1							

STORIA CATASTALE (cfr. allegato 2):

Intestatari Catastali Attuali:

(dati riferiti ad entrambi gli immobili)

I cespiti in oggetto sono attualmente in ditta dal 20.06.2008 a:

- **OMISSIS** nata a Caserta il 05.05.1979 Proprietà per 100/100;

Intestatari Catastali Precedenti:

- ;

Variazioni Catastali deriva da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28.10.2009 Pratica n. CE0486047 in atti dal 28.10.2009 (n.26473.1/2009);
- COSTITUZIONE del 17.03.2009 Pratica n. CE0127995 in atti dal 17.03.2009 (n.1057.1/2009).

Non sono state rilevate Variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali precedenti e/o successivi al pignoramento.

Si riportano di seguito i dati catastali contenuti nei diversi atti:

BENI PIGNORATI - DATI CATASTALI (cfr. allegato 02) :

- **contenuti nell'atto di Pignoramento:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Pietramelara al foglio 4 particella 5069, contrada Montefosco snc, piano T-S1, categoria A/2, consistenza vani 9, r.c. € 1.045,83.

- **contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Pietramelara al foglio 4 particella 5069, categoria A/2, consistenza vani 9, contrada Montefosco, piano T-S1.

- **contenuti nell'atto di acquisto:**

Terreno segnato al N.C.T. del comune di Pietramelara al foglio 4 particella 65, categoria sem. 2, consistenza are 49.85, r.d. Lire 27.418, contrada Montefoschi.

- **attuali:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Pietramelara al foglio 4 particella 5069, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9, superficie catastale totale 246 mq, totale escluse aree scoperte 246 mq, r.c. € 1.045,83, contrada Montefosco snc, piano T-S1.

Tutti i dati catastali **identificativi** dei beni sono stati riportati senza errori.

DIFFORMITA' CATASTALI

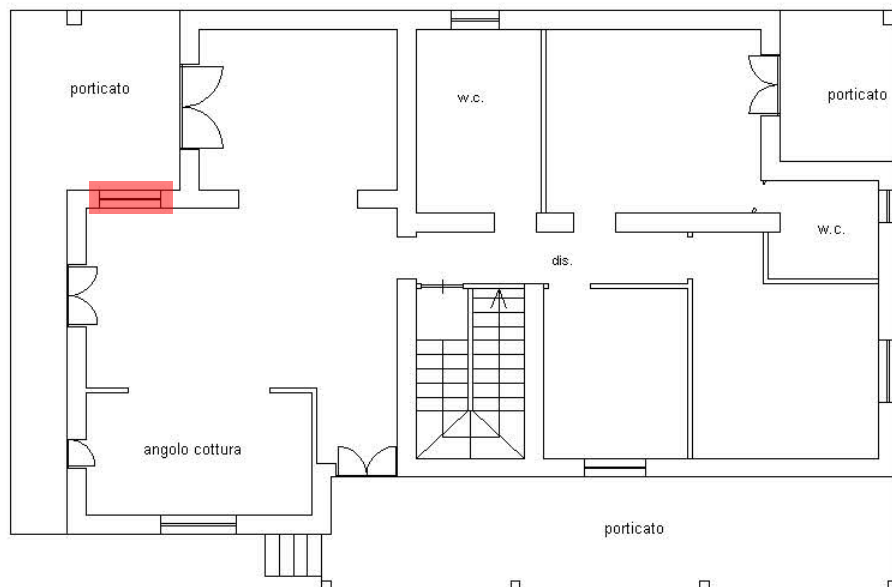
Fabbricato Rurale su due livelli

Foglio 4 Particella 5069

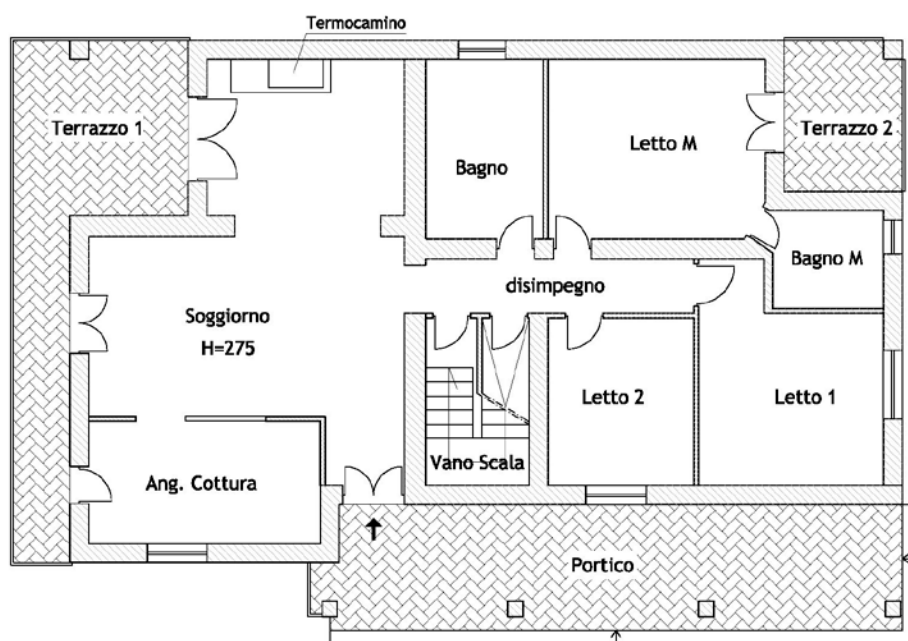
(cfr. allegato 02)

Dal confronto delle planimetrie dell'unità immobiliare P.Ila 5069 assunta dagli uffici dell'Agenzia del Territorio, con i rilievi eseguiti dal sottoscritto in fase di sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) La p.Ila 5069 deriva dal frazionamento del terreno identificato come P.Ila 65 sul quale è stato realizzato l'immobile (2001). Da tale frazionamento intervenuto successivamente alla realizzazione del manufatto (nel 2009, e per di più senza alcuna pratica urbanistica, sono nate la p.Ila 5070, e la p.Ila 5069 (oggetto di pignoramento). Si precisa che però quest'ultima avrebbe dovuto avere almeno due se non addirittura tre subalterni per differenziare le porzioni di fabbricato in base alle destinazioni d'uso con categorie catastali differenti.
- b) Si precisa ancora che il fabbricato è stato realizzato a circa 12ml di distanza dal confine con la strada sterrata e non a 15 come riportato dalla concessione, pertanto va rifatto il tipo mappale per il corretto posizionamento della sagoma del fabbricato sulla mappa catastale.
- c) Relativamente al piano Terra, sulla planimetria catastale è presente una finestra sulla parete sud ovest (evidenziato in pianta con colore rosso) che non è stata rinvenuta in fase di sopralluogo;



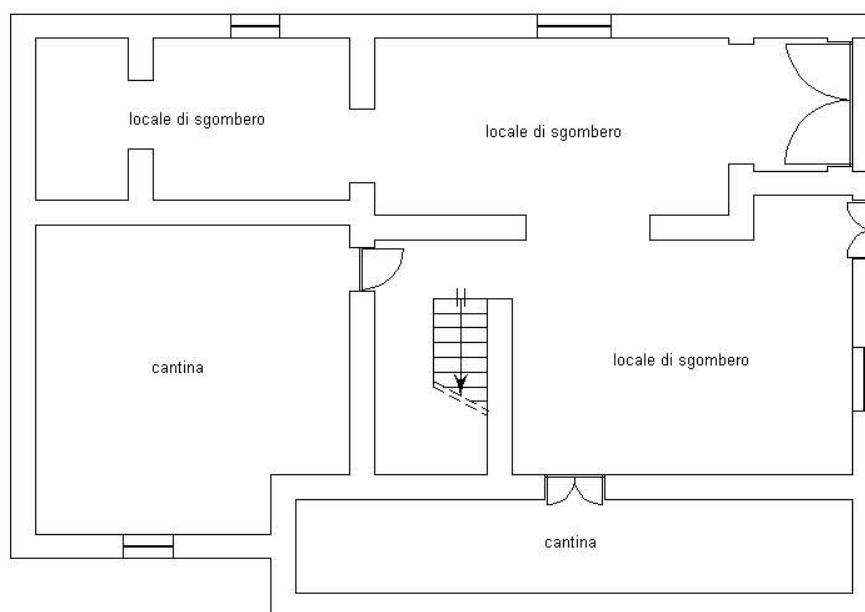
Allegato 02. Planimetria Catastale P.T. P.IIa 5069



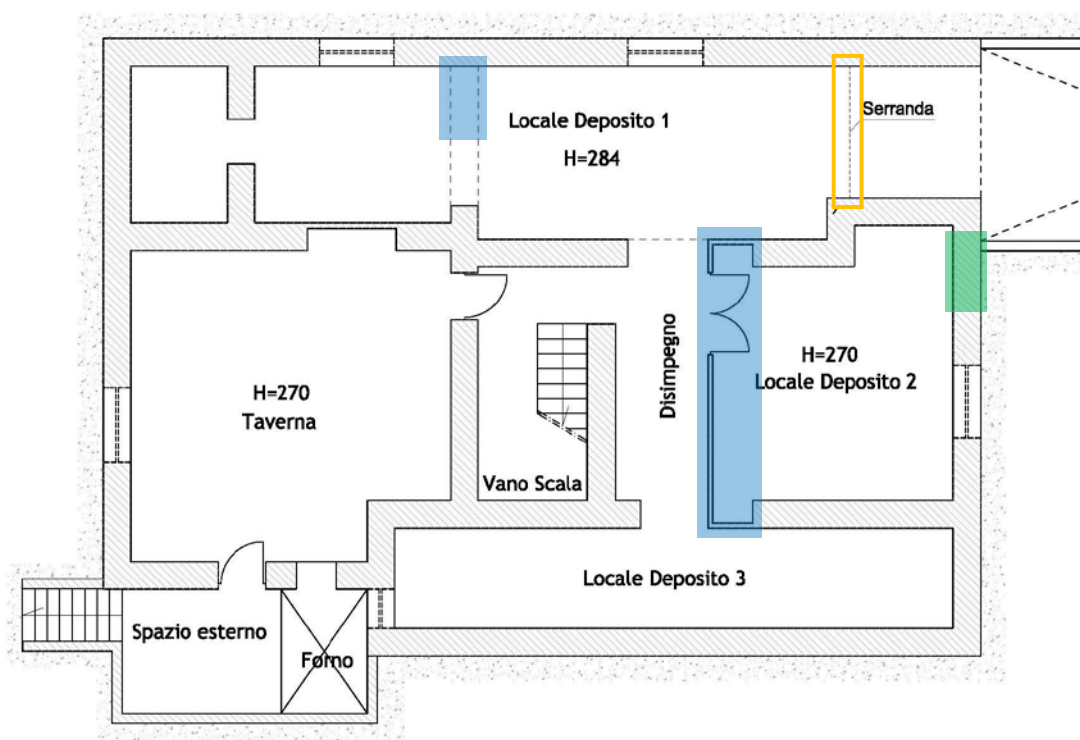
Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto P.T. P.IIa 5069

Relativamente al piano Seminterrato:

- d) diversa distribuzione interna (evidenziata in pianta con colore blu);
- e) assenza dell'apertura sul fronte nord ovest (evidenziata in pianta con colore verde);
- f) diversa posizione dell'apertura (serranda) in corrispondenza della rampa sul fronte nord ovest (evidenziata in pianta con colore giallo);



Allegato 02. Planimetria Catastale P.S1 - P.IIa 5069



Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto P.S1 - P.IIa 5069

Tali discrasie seguono la questione urbanistica, che, come da descrizione riportata al paragrafo 6), non sono sanabili e dovrebbero riportare lo stato dei luoghi della C.E. n.46/2001 del 31.01.2001.

Pertanto in seguito al ripristino dello stato dei luoghi, da eseguire in forza di un Permesso di Costruire, verranno eseguite tutte le variazioni planimetriche (DOC.FA.) e rifatto il tipo mappale per il corretto posizionamento in mappa della sagoma del fabbricato (PREGEO), il tutto per una spesa, comprensiva di oneri e spese tecniche pari ad **€ 2.500**, che saranno defalcati dal valore di stima finale.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di: **fabbricato rurale** su due livelli, ubicata in Pietramelara alla contrada Montefoschi; è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, e due bagni, oltre porticato e terrazzi al piano rialzato; locali deposito al piano seminterrato collegati da vano scala interno; confina con p.lla 5070 a sud est e a sud ovest, con p.lla 130 a nord est, con strada sterrata a nord ovest; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Pietramelara** al **foglio 4**, **p.lla 5069**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in virtù di una serie di difformità: variazioni interne, variazioni di categoria, spostamento della sagoma del fabbricato etc, (il tutto meglio descritte in perizia); vi è concessione edilizia Pratica 46/2001 del 31.01.2001, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una serie di difformità quali variazione della distribuzione interna, destinazione d'uso dei locali, spostamento del fabbricato etc (il tutto meglio riportato in perizia); e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria, pertanto è necessario il ripristino dello stato assentito attraverso la presentazione di un permesso di costruire;

PREZZO BASE euro 133.500,00 ;

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.

Passaggi di Proprietà

Il sottoscritto esperto, effettuando ulteriori visure ispettive presso la Conservatoria dei RR.II di Santa Maria Capua Vetere, ha riassunto le trascrizioni presenti relative all'immobile in oggetto, ricostruendone i passaggi di proprietà dall'attualità all'indietro oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (04.11.2022 - 04.11.2002) (*cfr. allegato 05 - visure P.IIe 5069, 5070 ed ex 65*).

• **TRASCRIZIONE ATTO DI DIVISIONE nn. 16565/20104 del 03.07.2001**

a favore di: tra gli altri OMISSIS (Caserta 05.05.1979);

contro: OMISSIS (Caserta 05.05.1979), Senese Anna (Caserta 21.08.1972), Senese Angelo (Pietramelara 08.05.1970), Senese Girolamo (Pietramelara 22.02.1969), Senese Nicolina (Pietramelara 29.11.1967), Senese Mari Concetta (Pietramelara 20.11.1967);

Oggetto: la **piena proprietà** della seguente unità immobiliare sita in Pietramelara contrada Montefosco e censita presso il N.C.T. al foglio 4, p.IIa 65, di are 49,85, sem, r.d. Lire 49.850, r.a. Lire 27.418, veniva attribuita a OMISSIS, (già proprietario per la quota indivisa di 3/18).

Copia dell'atto di divisione (*cfr. allegato 06*).

- **TRASCRIZIONE ATTO DI SUCCESSIONE nn. 19016/25139 del 13.08.2003**

a favore di: tra gli altri OMISSIS (Caserta 05.05.1979);
contro: Senese Antonio (Pietramelara 15.07.1941 e deceduto il 11.01.2001);
Oggetto: quota pari a 1/18 di **piena proprietà** sull'immobile sito in Pietramelara e censito presso il N.C.T. al foglio 4, p.lla 65, di are 49,85.

N.B: Denuncia di successione num.72 vol.1 presentata all'Ufficio del Registro di Teano in data 02.03.2001.

- **TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' nn. 4716/5648 del 08.02.2024**

a favore di: tra gli altri OMISSIS;
contro: OMISSIS;
Oggetto: quota pari a 1/18 di **piena proprietà** sull'immobile sito in Pietramelara e censito presso il N.C.T. al foglio 4, p.lla 65, di are 49,85.

- **TRASCRIZIONE ATTO DI SUCCESSIONE nn. 9513/12125 del 11.05.2000**

a favore di: tra gli altri OMISSIS;
contro: OMISSIS;
Oggetto: quota pari a 2/18 di **piena proprietà** sull'immobile sito in Pietramelara e censito presso il N.C.T. al foglio 4, p.lla 65, di are 49,85.

N.B: Denuncia di successione num.16 vol.743 presentata all'Ufficio del Registro di Caserta in data 15.03.2000.

- **TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' nn. 4717/5649 del 08.02.2024**

a favore di: tra gli altri OMISSIS;
contro: OMISSIS;
Oggetto: quota pari a 2/18 di **piena proprietà** sull'immobile sito in Pietramelara e censito presso il N.C.T. al foglio 4, p.lla 65, di are 49,85.

- **TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA nn.268/- del 19.02.1971**

a favore di: OMISSIS;
contro: - ;
Oggetto: **piena proprietà** sull'immobile sito in Pietramelara e censito presso il N.C.T. al foglio 4, p.lla 65, di are 49,85.

con successiva riunione di usufrutto in morte della sig.ra OMISSIS, registrata a Teano il 04.02.1971 al num.15 vol.54 e al num 16 vol.54, giusta voltura num. 34 in data 13.05.1971.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - 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.

Il sottoscritto esperto, dallo studio dell'atto di compravendita del bene in oggetto, acquisisce i riferimenti relativi ai titoli abilitativi del fabbricato di cui fanno parte i cespiti in questione:

- **C.E. n.46/2001 del 31.01.2001;**

In virtù di ciò in data 22.11.2023, lo scrivente effettuata richiesta via PEC all'ufficio tecnico del comune di Pietramelara n. prot.9080, in cui chiede di visionare e di entrare in possesso delle copie del titolo autorizzativo sopra menzionato, ed eventuali ulteriori titoli successivi.

In seguito alla sospensione ed alla successiva ripresa delle operazioni peritali, in più date lo scrivente si reca presso l'ufficio tecnico per visionare ed estrarre copia della C.E sopra menzionata e dell'attestazione dell'UTC di Pietramelara (*cfr. Allegato 07*).

Confrontando i relativi grafici di Concessione con i rilievi effettuati dal sottoscritto, si evidenziano le seguenti difformità:

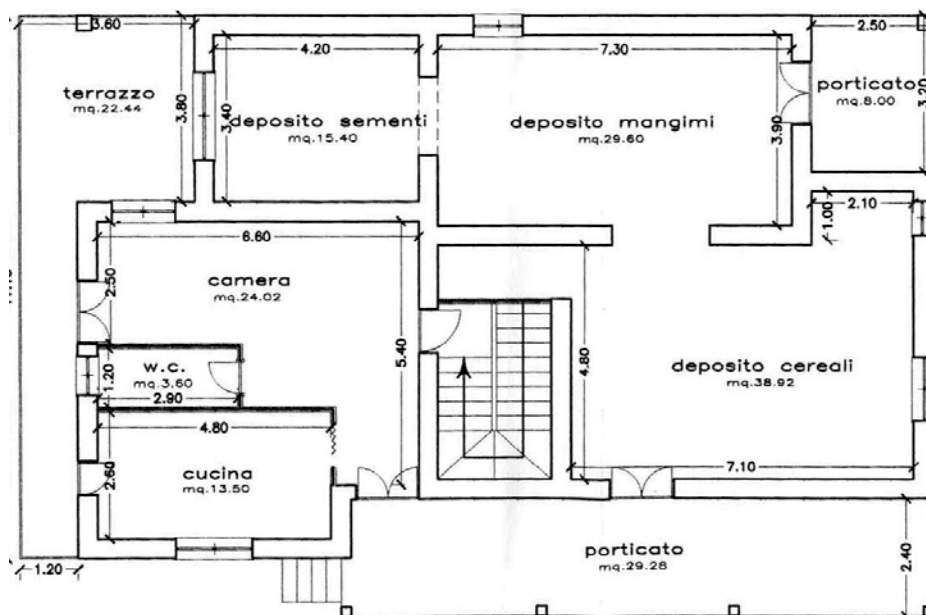
- 1) Dalla planimetria di inquadramento generale dell'intervento a farsi, si evince che le distanze dai confini dovevano essere di 15 ml dalla strada sterrata (fronte nord ovest) e di 12 ml dalla stradina ortogonale (fronte est), mentre dalla sovrapposizione con le foto satellitari e dai rilievi eseguiti dal sottoscritto si è rilevato che il fabbricato è stato realizzato ad una distanza di circa 12.50 dal confine con la strada (fronte nord ovest).



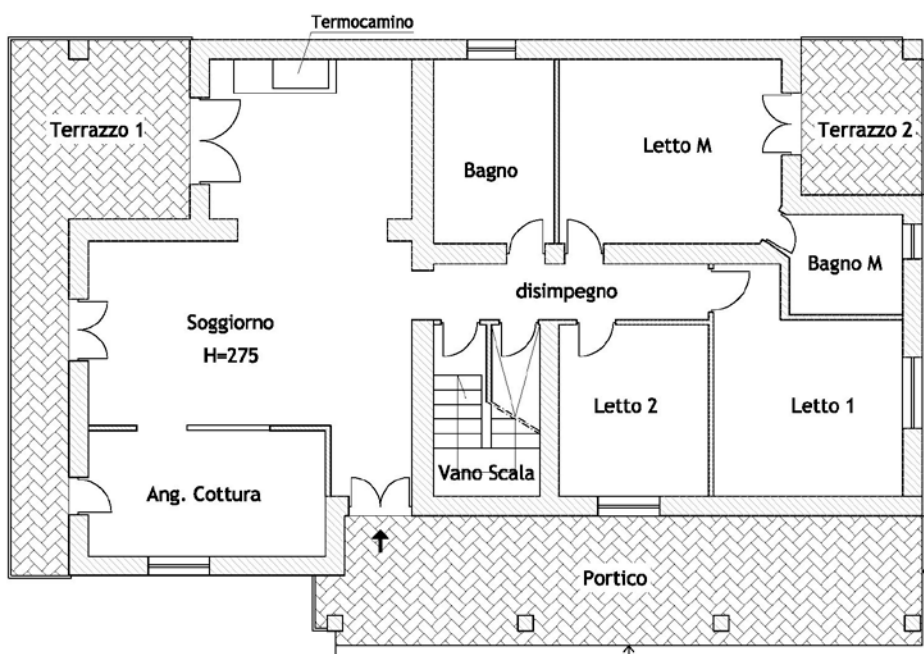
Sovrapposizione della mappa catastale con estratto da Google Earth

N.B. La sagoma gialla rappresenta il fabbricato sulla planimetria Catastale, il tratteggio rosso rappresenta la posizione reale.

2) Il permesso di costruire è stato richiesto per la realizzazione di un fabbricato rurale su due livelli con il piano seminterrato destinato ad accogliere vari locali adibiti a deposito di macchine ed attrezzi agricoli, mentre il piano rialzato è suddiviso da una parte produttiva composta da deposito di sementi e deposito cereali ed un portico al servizio delle pertinenze agricole ed una parte abitativa composta da una cucina, un bagno e una camera da letto ed un portico al servizio della parte abitativa, così come riportato dalla relazione tecnica allegata al progetto.

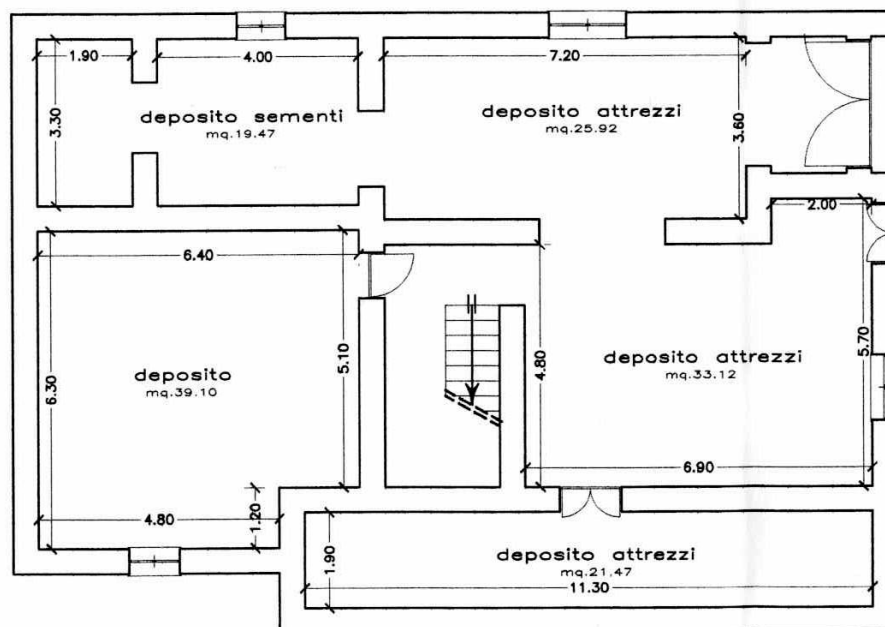


Allegato 07. Grafici del Piano Terra allegati alla C.E. n.46 del 31.01.2001

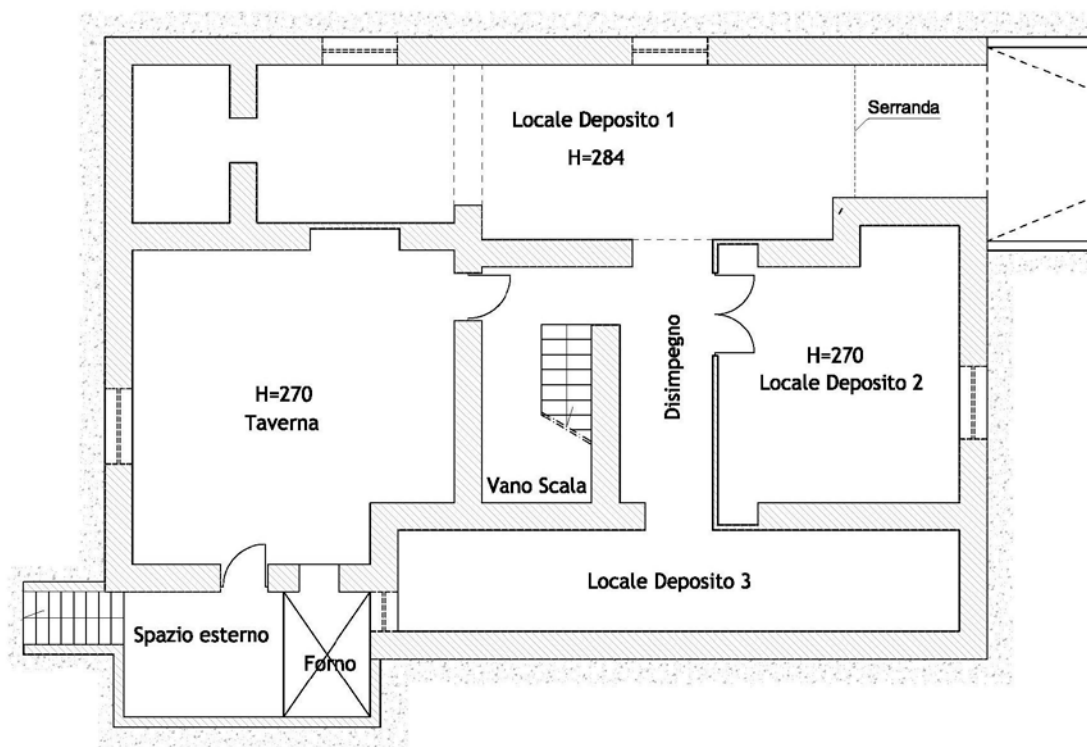


Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto del Piano Terra P.Ila 5069

Confrontando i grafici di concessioni con i rilievi eseguiti dallo scrivente si evince però che l'intero piano terra è destinato alla parte residenziale e solo il piano seminterrato ai locali deposito, con variazione degli spazi interni.



Allegato 07. Grafici del Piano Seminterrato allegati alla C.E. n.46 del 31.01.2001



Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto del Piano Seminterrato P.Ila 5069

3) Il permesso di costruire è stato richiesto e rilasciato per realizzazione del fabbricato rurale sulla ex p.lla 65 di mq 4.985,00, utilizzando tutta la cubatura che gli indici di fabbricabilità consentivano al momento della realizzazione.

Successivamente, nel 2009, è stato effettuato un frazionamento della p.lla 65, che ha generato la p.lla 5070, stranamente ritornata a terreno nonostante fosse stata edificata, e la p.lla 5069 (oggetto di pignoramento) con il fabbricato su due livelli. Si evidenzia che tale frazionamento però non è supportato da alcuna pratica urbanistica.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico e dallo studio della documentazione rinvenuta, tali difformità non si ritengono sanabili alla luce di quanto esposto, rafforzato dalla questione secondo la quale, il frazionamento della p.lla 65 ha fatto sì che il fabbricato attualmente non rispetti più le distanze dai confini con il terreno adiacente, p.lla 5070 lungo i confini sud est e sud ovest.

Si ritiene pertanto necessario il ripristino dello stato così come da Concessione Edilizia 46/2001, previa la presentazione di un Permesso di Costruire da parte di un tecnico incaricato dal futuro acquirente, previa verifica sismica, con una spesa approssimativa comprensiva di oneri e spese tecniche pari a circa **€ 10.000**, che saranno detratti dal valore di stima finale.

- Relativamente alla “Dichiarazione di Agibilità” si fa presente che non è stata mai rilasciata in quanto non rinvenuta nella documentazione acquisita, ed in ogni caso non avrebbe valore, causa il differente stato dei luoghi. Pertanto in seguito alla presentazione del P.di C. sarà possibile, sempre a cura di un tecnico incaricato, presentare la SCA (segnalazione certificata per l'Agibilità) ex art. Art. 24 del DPR 380/2001, con una spesa approssimativa comprensiva di oneri e spese tecniche pari a circa **€ 1.000**, che saranno detratti dal valore di stima finale.

Riassumendo, si stimano in complessivi **€ 11.000,00**, i costi della sanatoria urbanistica, che saranno appunto, decurtati dal valore di stima finale.

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.).

I cespiti in oggetto al momento del sopralluogo, risultano occupati ed utilizzati dalla sig.ra OMISSIS unitamente alla propria famiglia.

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

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

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

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

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

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

1. Domande giudiziali: ESITO NEGATIVO.

2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ESITO NEGATIVO;

3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: ESITO NEGATIVO;

4. Altri pesi o limitazioni d'uso (per es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di servitù, uso, usufrutto, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: ESITO POSITIVO:

• TRASRIZIONE SERVITU' DI ELETTRDOTTO nn. 7395/6477 del 02.04.1976

a favore di: ENEL con sede in Roma;

contro: OMISSIS;

Oggetto: terreno in Pietramelara censito presso il N.C.T. al foglio 4, p.IIa 65.

N.B. Si precisa che l'immobile oggetto della Procedura esecutiva deriva dal frazionamento della ex p.IIa 65.

5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: ESITO NEGATIVO;

Non risultano, altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico dell'acquirente.

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

1. Iscrizioni Ipotecarie:

• **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA nn. 8875/41912 del 30.09.2009**

a favore di: Banca Popolare di Ancona S.p.A. sede in Jesi (An) C.F. 00078240421;

contro: OMISSIS;

OMISSIS debitore non datore di ipoteca;

Oggetto: diritto di **piena proprietà sulla seguente** unità immobiliare sita in Pietramelara e censita presso il N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 5069, cat. A/2, vani 9, piano S1-T, Montefosco snc.

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

• **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO nn. 32596/41177 del 04.11.2022**

a favore di: Groggu SPV SRL sede in Conegliano (Tv) C.F. 0519715260;

contro: OMISSIS ;

Oggetto: diritto di **piena proprietà sulla seguente** unità immobiliare sita in Pietramelara e censita presso il N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 5069, cat. A/2, vani 9, piano S1-T, Montefosco snc.

Pignoramento alla base della presente Procedura Esecutiva.

Non sono presenti altre trascrizioni pregiudizievoli

3. Difformità urbanistico-edilizie:

Per sanare le difformità riportate al punto 6), il sottoscritto prevede una spesa complessiva per l'intero Lotto, pari ad **€ 11.000,00**, comprensivi di oneri e spese tecniche, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta.

4. Difformità Catastali:

Per sanare le difformità riportate al punto 3), il sottoscritto prevede una spesa complessiva per l'intero Lotto, pari ad **€ 2.500,00**, comprensivi di oneri e spese tecniche, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta.

Non risultano, altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico della Procedura.

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

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

Il cespite in oggetto non rientra nel caso di specie.

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.

Il cespite in oggetto non rientra nel caso di specie.

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

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

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

Il cespite in oggetto non rientra nel caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi due lustri, una notevole evoluzione sulla base dall'affermazione delle best practices internazionali e, in particolare, sull'affermazione degli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (IVS), a cui si allinea il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il quale costituisce lo standard di riferimento per l'attività professionale-estimativa a livello nazionale per l'intero mondo economico-finanziario. Tali codici di valutazione utilizzano metodologie incentrate sulla possibilità di optare, in base al caso di studio, per uno dei procedimenti di stima riconosciuti: "Market Comparison Approach" o metodo del confronto di mercato, "Income Capitalization Approach" o metodo di capitalizzazione dei redditi e il "Cost Approach" o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

È noto che dalla teoria estimativa, ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici, in funzione della ragion pratica per la quale si richiede la valutazione. La scelta del criterio di stima dipende poi, soprattutto dalle caratteristiche del bene da valutare.

In realtà, considerata l'età del fabbricato, i tempi e le modalità di costruzione, le caratteristiche del manufatto rispetto alla sua posizione geografica, ne consegue che il più indicato metodo di stima, in questo caso, è quello che individua il più probabile valore di mercato. In particolare, si individuerà il valore unitario di mercato, scaturito dal confronto di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona, che, moltiplicato per la sola superficie dei locali oggetto di stima, darà il VALORE stimato della proprietà oggetto del presente incarico (procedimento di *stima sintetico per comparazione dei beni* o Market Comparison Approach).

Anche il metodo di stima analitica, basato sulla capitalizzazione dei redditi (Income Capitalization Approach) potrebbe offrire degli indicatori utili per la valutazione.

Comunque, avere la possibilità di confrontare i valori stimati con almeno due diversi approcci, permette in conseguenza di qualificare anche la bontà della strada presa, soprattutto in caso di risultati numericamente vicini.

Contemporaneamente alla fase di raccolta delle informazioni sul valore di beni simili, vanno considerate tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che poi servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito.

In particolare:

- a) Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area;
- b) Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
- c) Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, conformità rispetto alle norme urbanistiche in materia di regolarità, abitabilità;
- d) Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche, evincibili chiaramente dalle descrizioni fatte nei precedenti paragrafi ed ampliate rispetto all'esigenza, è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato: ciò viene fatto, individuando opportuni coefficienti correttivi di tipo declassante.

a) Caratteristiche di localizzazione:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
Migliore	1.00
Intermedia	0.95
Peggior	0.90

Il fabbricato rurale è sito in Pietramelara, alla contrada Montefoschi snc, area a nord del centro del paese da cui dista circa 2,5 Km, pertanto relativamente a tale indice, l'immobile, anche in considerazione della sua destinazione urbanistica (fabbricato rurale), può considerarsi nella situazione intermedia, assumendo un coefficiente pari a **0.95**.

b) Caratteristiche di posizione: si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento ed il coefficiente di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
SUD	1.00
SUD-EST	1.00
SUD-OVEST	1.00
EST	0.98
OVEST	0.98
NORD-EST	0.94
NORD-OVEST	0.94
NORD	0.90

Nel caso specifico, trattandosi di un immobile indipendente, libero su quattro lati, e con gli ambienti principali che affacciano a nord-ovest e sud-est, si considera valido il coefficiente medio di **0.97**.

Tale coefficiente tiene conto che la buona esposizione beneficia anche dell'assenza e della buona distanza dalle costruzioni limitrofe che possono schermare l'azione dei raggi solari in alcune ore della giornata.

Coefficiente di quota: prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:

EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANO	COEFFICIENTE
Seminterrato	0.90
Rialzato - Terra	0.95
dal Primo	1.00

Nel caso specifico, trattandosi di un immobile indipendente, su un solo livello fuori terra, oltre il piano seminterrato, si ritiene opportuno prendere in considerazione il coefficiente di **0.95**.

c) **Caratteristiche tipologiche**, sono numerosi i parametri analizzabili:

Coefficiente di vetustà:

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1.00
10-30	0.95
30-60	0.90
60-100	0.85

Nel caso specifico, si ritiene opportuno prendere in esame il valore di **0.95** essendo un fabbricato licenziato e realizzato con C.E. del 2001.

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

TIPOLOGIA DI TECNICA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1.00
Tecnica costruttiva moderna e finiture assenti	0.90
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0.85
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0.70

L'immobile è caratterizzato da una tecnica costruttiva superata (in muratura) e finiture parzialmente presenti, per cui si ritiene considerare un coefficiente medio pari a **0.80**.

Coefficiente di manutenzione:

STATO DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE
Ottimo	1.00
Discreto	0.95
Buono	0.90
Non Buono	0.85

Da una analisi prettamente visiva, e da tutto quanto annoverato in risposta al quesito 2) si ritiene di considerare valido il coefficiente di **0.90 - Buono**.

Coefficiente di forma dei vani: questo coefficiente si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0.70.

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
Regolare	1.00
Irregolare	0.70

Nel caso specifico, si ritiene opportuno attribuire all'immobile coefficiente pari ad **1.00**, in quanto tutti gli ambienti hanno forma regolare.

Coefficiente di funzionalità: tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI	COEFFICIENTE
Funzionale	1.00
Poco razionale	0.80

Nel caso specifico, si ritiene opportuno attribuire all'immobile coefficiente pari ad **1.00**.

Coefficiente legato alla presenza di impianti: il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione degli impianti.

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
Sufficiente	1.00
Insufficiente	0.90

In riferimento all'immobile in oggetto, il sottoscritto intende attribuire il coefficiente **1.00**, in quanto gli impianti sono presenti nonostante debbano essere verificati.

Coefficiente di destinazione: prende in considerazione il deprezzamento del bene in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

UTILIZZO DELL'IMMOBILE IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Adeguito	1.00
Buono	0.95
Parziale	0.90
Insufficiente	0.80
Inadeguato	0.70

In riferimento alla caratteristica di specie si assume come riferimento il coefficiente di **0,70**, in quanto gli stessi non rispecchiano a pieno la destinazione urbanistica prescritta.

Complessivamente si ha:

COEFFICIENTE	LOTTO UNICO
Localizzazione	0.95
Orientamento	0.97
Quota	1.00
Vetustà	0.95
Tecnica costruttiva	0.80
Manutenzione	0.90
Forma dei vani	1.00
Funzionalità	1.00
Impianti	1.00
Destinazione	0.70
TOTALE	9.27

Coefficiente di deprezzamento totale = $(9.27/10) = 0.927$

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICA - " INCOME CAPITALIZATION APPROACH "

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, a carico del proprietario.

E' stata effettuata una accurata indagine di mercato e si sono acquisite informazioni presso una Agenzia immobiliare sita nel comune limitrofo di Vairano Patenora, la quale dall'analisi di qualche contrattazione effettuata di recente nella stessa area dei beni in esame, e di altre in corso, ha fornito alcuni prezzi di mercato relativi ai **canoni di affitto mensile** di: un'abitazione a carattere rurale unifamiliare di simili caratteristiche ricadente nella stessa area, affermando che tale prezzo oscilla tra i € 700,00 - € 800,00.

Si sono assunti poi, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare - Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia di abitazione in questione, che moltiplicati per la superficie commerciale del cespite in oggetto (S.C. mq 257,70), hanno riferito un valore oscillante tra € 592,71 ed € 798,90 per un valore medio pari ad € 695,80; (cfr. allegato 08).

Di seguito si elencano i prezzi di mercato assunti dalle diverse fonti:

PREZZO RILEVATO DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI RESIDENZIALI		
AGENZIA IMMOBILIARE	Fabbricato rurale	Abitazione civile
OMISSIS Vairano Patenora	€ 700,00 / 800,00	-
Quotazioni OMI	-	€/mq 2,3 / 3,1 (s.c. 257,70)

Nel caso specifico, si ritiene opportuno assumere come riferimento, il canone di affitto mensile pari al valore medio delle **QUOTAZIONI OMI** sopra riportati: P.Ila 5069 € 695,80, di poco inferiore al valore medio di MERCATO.

Fabbricato rurale su due livelli p.Ila 5069 = €/mese 695,80

Il reddito annuo lordo sarà quindi pari a:

Lotto Unico = € 695,80 x 12 mesi = € 8.349,60

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: PIETRAMELARA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,3	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,6	2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Allegato 08. Quotazioni OMI

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente del 2,5% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno pari a quello sopra riportato, si ottiene con la seguente formula estimativa:

$$r \times (K+1)/2K \quad \text{dove} \quad r = \text{interesse annuo} \quad K = \text{numero di rate anticipate}$$

quindi $2,5 \% \times (12+1)/2 \times 12 = 1,95\%$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, detrazioni ordinarie per sfiti e inesigibilità e per imposte e tasse), tenuto conto dello stato generale di manutenzione dell'immobile e dell'età, si aggirano intorno al 20% del reddito lordo. Quindi il reddito netto annuo da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta a:

$$\text{Lotto Unico} = (8.349,60 \times 0,80) + (8.349,60 \times 0,0195) = \text{€ } 6.841,91$$

A questo punto bisogna tenere conto che il tasso di Capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre che essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del beneficio fondiario o reddito, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, sulla scorta dei

tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti immobili dello stesso tipo, si può stimare un tasso di capitalizzazione del 3,2%, per cui si può determinare il più probabile valore di mercato nel modo seguente:

Lotto Unico 6.841,91/0,032 = € 213.809,68 in c.t.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

“ MARKET COMPARISON APPROACH ”

Una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Elementi di riferimento essenziali vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari o dagli intermediari del settore, che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente anche sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

In questo caso, trattandosi di un bene ben individuato, in un territorio vasto e con pochi parametri di riferimento, sono stati contattati sia intermediari immobiliari, che una agenzia immobiliare sita nel comune della limitrofa Vairano Patenora, che di fatto raccolgono le informazioni e le procedure operative di tutto il territorio.

Note le caratteristiche dell'immobile, e sulla scorta di tali compravendite, è scaturito che il prezzo di vendita di un fabbricato rurale ad uso misto oscilla tra 700 ÷ 900 €/mq Commerciale.

Come sopra già precisato, si sono inoltre assunti, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare – Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia di abitazione, che oscillano tra 600,00 ÷ 900,00 €/mq Commerciale, (valore medio = €/mq 750,00) (cfr. allegato 08).

Di seguito si elencano i prezzi di mercato assunti dalle diverse fonti:

PREZZO RILEVATO DELLE COMPRAVENDITE €/mq Commerciale		
AGENZIA IMMOBILIARE	Fabbricato rurale	Abitazione civile
OMISSIS Vairano Patenora	€ 700,00 / 900,00	
Quotazioni OMI		€ 600,00 / 900,00 (s.c. 257,70)

per cui, assumendo nuovamente come riferimento il valore medio delle Quotazioni OMI pari ad € 750,00, anche in questo caso, leggermente inferiore rispetto a quello delle **quotazioni di MERCATO**, ed adottando come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie commerciale (cfr. paragrafo 2), otterremo:

LOTTO UNICO

- | | | |
|--|------|--------|
| - Fabbricato rurale su due livelli p.lla 5069 = mq 257,70 (s.c.) | €/mq | 750,00 |
|--|------|--------|

Avremo:

- Fabbricato rurale p.IIa 5069 = mq 257,70 x € 750,00 = 193.275,00

Moltiplicando l'importo ottenuto per il coefficiente di deprezzamento relativo si ottiene

$$€ 193.275,00 \times 0,927 = € 179.165,92$$

CONCLUSIONI

Dai due procedimenti di stima (Income Capitalization Approach e Market Comparison Approach), sono risultati valori alquanto vicini, a conferma della bontà della strada intrapresa, pertanto si ritiene opportuno, al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni, confrontarli e ricercare la media aritmetica, per cui:

$$\text{Valore di mercato dei beni} = \frac{\text{Valore stima analitica (ICA) + valore stima sintetica (MCA)}}{2}$$

$$V_m = \frac{\text{€ } 213.809,68 + \text{€ } 179.165,92}{2} = \text{€ } 196.487,80$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- **LOTTO UNICO Fabbricato Rurale** € 196.487,80

Al valore ottenuto si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| a) Regolarizzazione Urbanistica | € 11.000,00; |
|---------------------------------|--------------|

b) Regolarizzazione Catastale	€ 2.500,00;
c) Regolarizzazione Condominiale	€ -,00;
d) Decurtaz. del 15 % per difformità Urbanistica	€ 29.471,82;
e) Decurtaz. del 10 % per vendita in sede di espropriazione forzata	€ 19.648,78;

Avendo così:

**LOTTO UNICO = € 196.487,80 - € 11.000,00 - € 2.500,00 - € 29.471,82 - € 19.648,78 =
= € 133.867,20**

Per cui, approssimando la cifra per difetto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni, meglio descritti al punto "C" può essere fissato in **LOTTO UNICO € 133.500,00 in c.t.**

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

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

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

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

I cespiti in oggetto non rientrano nel caso di specie.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Da indagini effettuate presso l'ufficio Anagrafe del comune di Pietramelara, lo scrivente ha assunto in data 22.11.2024 il certificato di residenza storico della sig.ra OMISSIS, dal quale si evince che la stessa, alla data del Pignoramento, risulta essere residente in Pietramelara in Contrada Montefoschi, 6 (*cfr. allegato 09*).

Lo scrivente, ha altresì acquisito in pari data, estratto di matrimonio della debitrice (*cfr. allegato 10*), dal quale si evince che il 13.12.2000 ha contratto matrimonio a Pietramelara con OMISSIS, a margine del quale sono presenti le seguenti Annotazioni:

- “Nessuna annotazione presente”.

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Perizia Immobiliare, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Casapulla, lì 09/09/2024

L'Esperto

arch. Michele ALTERIO



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Michele Alterio'. Below the signature is a circular blue ink stamp. The text within the stamp, starting from the top and moving clockwise, reads: 'ARCHITETTO MICHELE ALTERIO', 'ISCRITTO ALL'ALBO N. 1927', and 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI CASERTA'.

ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbali di Accesso;
- 2) Documentazione Catastale;
- 3) Foto Satellitare ed Estratto di Mappa Catastale;
- 4) Elaborati grafici: Planimetrie Lotto Unico: Fabbricato Rurale P.IIa 5069
P.T. e P.S1 - scala 1/200;
- 5) Visure Ispettive: P.IIe 5069, 5070 ed ex 65;
- 6) Copia dell'atto di divisione trascritto ai nn.16565/20104 del 03.07.2001;
- 7) Documentazione ricevuta dall'u.t.c. di Pietramelara:
 - a) Attestato rilasciato dall'ufficio tecnico
 - b) *C.E. n.46 del 31.01.2001 (titolo, relazione tecnica e grafici);*
- 8) Quotazioni Immobiliari OMI;
- 9) Certificato di residenza storico della debitrice;
- 10) Estratto di matrimonio della debitrice;
- 11) Rilievo fotografico Lotto Unico P.IIa 5069;
- 12) Ricevuta di invio copia della relazione di Consulenza Tecnica alle parti.