



MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO



D.M. 08/02/2021 n. 56/2021



Procedura di liquidazione coatta amministrativa



Commissario Liquidatore: avv. P. Menditto



INTEGRAZIONE DELLA STIMA DI BENI IMMOBILIARI



Lotto di vendita n. 13



IL TECNICO:

arch. Alessia Fratta

via Battistessa, 16 - 81100 - Caserta

PEC alessia.fratta@archiworldpec.it

cell. 347 6448062



**INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
IMMOBILE SITO IN PIETRAMELARA (CE) - LOC. SAN NICOLA, VIA CAVA SNC**

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE COATTA AMM.VA - D.M. 08/02/2021 N. 56/2021

Sommario

1. Svolgimento delle operazioni peritali.....	1
2. Identificazione e consistenza del complesso di immobili oggetto della presente integrazione.....	2
3 . Aggiornamento della stima immobiliare - lotto n. 13.....	3
3.1 Identificazione e consistenza immobile lotto n. 13	3
3.2 Metodologia di calcolo e determinazione dei parametri.....	7
3.3 Determinazione del Valore di Mercato.....	8
3.4 Prezzo a base d'asta proposto - lotto n. 13.....	12
CONCLUSIONI	12

PREMESSA

La sottoscritta architetto Alessia Fratta nata a Livorno il 26/05/1970 e residente in Caserta alla via Gemitto, 105 - cod. Fisc. FRTLSS70E66E625K, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 1069, con studio professionale in Caserta alla via Battistessa, 16 in adempimento dell'incarico ricevuto via PEC dal Commissario Liquidatore avv. Paola Menditto per l'integrazione e aggiornamento della perizia di stima immobiliare relativa al complesso immobiliare composto da n. 10 lotti di proprietà della oggetto di procedura di liquidazione coatta amm.va (D.M. del 08/02/2021 n. 56/2021, già oggetto di stima immobiliare per altro procedimento, redatta dal CTU arch. Fabio Russo, allegata alla presente per le parti di interesse,

REDIGE

Le seguenti integrazioni ad aggiornamento della stima immobiliare.

1. Svolgimento delle operazioni peritali

Ricevuto incarico per via PEC dal Commissario Liquidatore avv. Paola Menditto per l'integrazione finalizzata all'aggiornamento della perizia di stima immobiliare relativa al complesso immobiliare composto da n. 10 lotti di proprietà della la sottoscritta ha provveduto a richiedere disponibilità per primo accesso ai luoghi.

Essendo l'area liberamente accessibile (Allegato 1 - corrispondenza) la scrivente si è recata sul posto al solo scopo di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto al quanto descritto e appurato dal CTU arch. F. Russo

Dalle ricerche effettuate si evince che relativamente agli immobili oggetto di stima, non sussistono nuovi e ulteriori titoli edilizi e/o pratiche presso il catasto, rispetto a quanto già riportato dall'arch. Russo.

2. Identificazione e consistenza del complesso di immobili oggetto della presente integrazione

Dalla corrispondenza intercorsa e dalla valutazione della documentazione catastale gli immobili oggetto della presente integrazione consistono in n. 10 lotti (dei 13 facenti parte del pignoramento della cui perizia si mantiene la numerazione) di seguito meglio esplicitati dagli identificativi catastali:

LOTTO n.1 – locale deposito - scala B - piano 6°

Foglio 18, Particella 5127, sub 20, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

LOTTO n.2 – locale deposito - scala B - piano 6°

Foglio 18, Particella 5127, sub 21, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

LOTTO n.3 – locale deposito - scala B - piano 6°

Foglio 18, Particella 5127, sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

LOTTO n.4 – locale deposito - scala A - piano 6°

Foglio 18, Particella 5127, sub 39, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

LOTTO n.5 – locale deposito - scala D - piano 6°

Foglio 18, Particella 5001, sub 19, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

LOTTO n.7 – locale deposito - scala D - piano 6°

Foglio 18, Particella 5001, sub 21, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

LOTTO n.9 – locale deposito - scala C - piano 6°

Foglio 18, Particella 5001, sub 52, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

LOTTO n.10 – locale deposito - scala C - piano 6°

Foglio 18, Particella 5001, sub 53, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

LOTTO n.11 – locale deposito- scala C - piano 6°

Foglio 18, Particella 5001, sub 54, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

LOTTO n. 13 TERRENI n.1 e n 2

Foglio 18, Particella 5058 e 5115, qualità Seminativo, Classe 1, Sup. 56are e 35ca e 20are e 54ca;

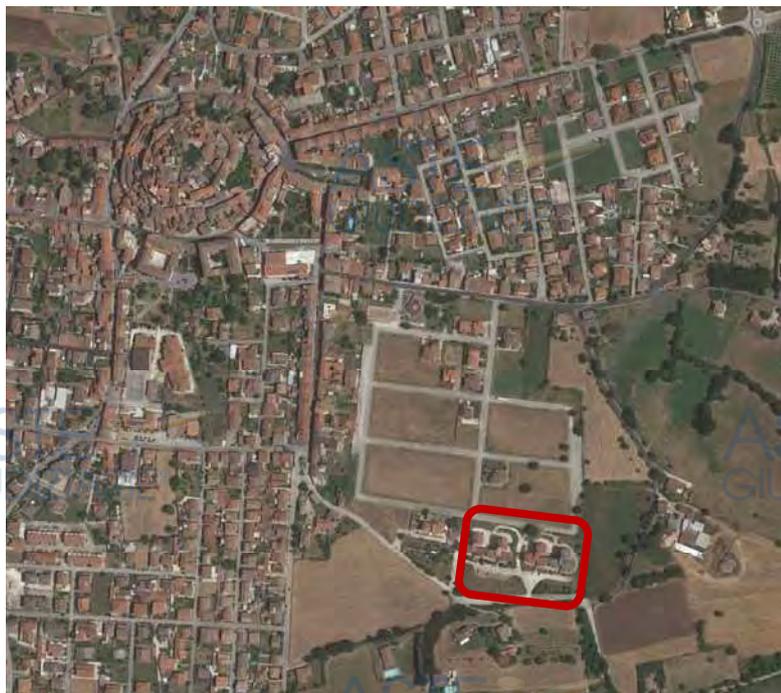
Come si evince si tratta di 9 unità immobiliari e un lotto di terreno, distinto in due particelle, siti in Pietramelara alla via Cava snc. Loc. San Nicola, ai margini sud-est del centro storico di Pietramelara.

Le unità immobiliari sono tutte situate al piani sottotetto dei due fabbricati costituenti il complesso edilizio, identificati con le diverse particelle 5127 e 5001, ciascuno dei quali è a sua volta suddiviso in due blocchi scale. I fabbricati si sviluppano su 7 livelli fuori terra compreso sottotetto e piano terra (leggermente sottoposto rispetto al piano di campagna) che funge da autorimessa.

Dalle verifiche fatte restano invariate:

1) le caratteristiche ubicazionali con riferimento alla strumentazione urbanistica vigente già descritte nella relazione di CTU dell'arch. F. Russo, con la sola differenza che il citato PUC adottato con delibera di G.M. n.63 del 29.09.2016 è stato approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n. 40 del 31/12/2019, senza peraltro variazioni di interesse per l'immobile oggetto di stima. L'area su cui insistono i due fabbricati è sita

all'interno del perimetro della zona Insediamenti Urbani PEEP di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione



Individuazione dell'immobile su
fotografia aerea

- 2) la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene oggetto di esecuzione;
- 3) lo stato di conformità rispetto all'estratto di mappa catastale rinvenuto;
- 4) vincoli e oneri giuridici;
- 6) pesi ed oneri e tutte le altre verifiche già riportate nella perizia di CTU (Allegato 2)

3 . Aggiornamento della stima immobiliare - lotto n. 13

3.1 Identificazione e consistenza immobile lotto n. 13

Appezamento di terreno costituito da 2 particelle catastali:

- **terreno** confinante a **nord** con la p.lla 5115 (stessa ditta), a **sud** strada vicinale San Nicola, a **est** con p.lla 313 (altra ditta) e a **ovest** con p.lla 5114; è distinto al C.T. al Foglio **18**, p.lla **5058**, qualità **Seminativo**, Classe **1**, Superf.. **56are e 35ca (5.635 mq)**;
- **terreno** confinante a **nord** con la p.lla 5114, a **sud** con p.lla 5058 (stessa ditta), a **est** con p.lla 313 (altra ditta) e a **ovest** con p.lla 5114; è distinto al C.T. al Foglio **18**, p.lla **5115**, qualità **Seminativo**, Classe **1**, Superf.. **20are e 54ca (2.054 mq)**.

con annessi ogni attinenza, pertinenza e diritto.

Intestatari

– piena proprietà

(Allegato 3 - estratto di mappa)

L'immobile è all'interno del perimetro della zona Insediamenti Urbani PEEP (IU2) di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione, che al comma 5 del suddetto articolo stabiliscono che:

5. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;*
- b) Restauro e risanamento conservativo;*
- c) Ristrutturazione edilizia.*

Le citate norme non contemplano nuove costruzioni, dunque di fatto escludono capacità edificatoria.

L'appezzamento è limitrofo al lotto su cui sorge un complesso immobiliare di residenza economica e popolare, in virtù di Concessione Edilizia n.9 del 31.05.1990, richiesta dal sig. _____ in qualità di Presidente della _____ e delle successive varianti n.65 del 25.10.1992 e n.30 del 29.07.1996 (vedi Allegato 2 - CTU arch. F. Russo e allegati).

L'area in cui è sito il terreno è localizzata in leggermente decentrata rispetto al nucleo storico della città, è urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture viarie, idriche ecc. Il contesto è a carattere residenziale e confina con aree agricole.

L'intero appezzamento si presenta con forma trapezoidale e confina a sud e ad est con la strada vicinale, mentre a nord confina con le pertinenze del complesso edilizio residenza economica e popolare e ad ovest con le aree esterne del complesso.

Le due particelle formano un lotto unico ed in particolare la p.lla 5115 è quasi esclusivamente interessata da percorsi carrabili non asfaltati e viene utilizzata anche come spazio di sosta. La p.lla 5058, invece è perlopiù caratterizzata da verde incolto e non attrezzato. Sono presenti delle alberature e qualche arbusto.

Lo stato di fatto appare immutato rispetto a quanto documentato dalla perizia di CTU dell'arch. Fabio Russo.





Dal confronto tra lo stato di fatto e il catastale si evince che l'ampliamento della strada vicinale con relativo marciapiede è avvenuto su parte della p.Illa 5058

Dall'analisi della documentazione progettuale a corredo della concessione edilizia per la realizzazione dei fabbricati destinati ad edilizia economica e popolare a nord dell'appezzamento di cui trattasi, si rileva che parte di tale appezzamento era destinato alla realizzazione di attrezzature e spazi aperti collettivi, in particolare aree per il parcheggio, un campo sportivo e giardini, oltre ad un viale di accesso all'interno del complesso dalla strada.

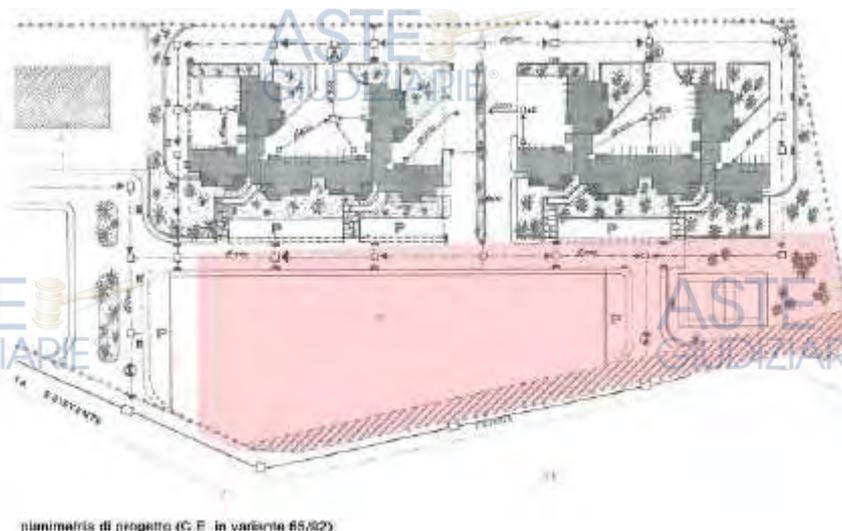


immagine estratte dalla
relazione di CTU dell'arch.
F. Russo



immagine estratte dalla
relazione di CTU dell'arch.
F. Russo

Dalla comparazione tra gli atti notarili che riguardano i vari passaggi di proprietà delle aree su cui sorge il complesso edilizio e la documentazione progettuale a corredo delle concessioni edilizie depositate non è possibile stabilire se le superfici del lotto di cui alle particelle 5058 e 5115 siano state asservite o meno, per intero o parzialmente per la realizzazione della cubatura edilizia prevista. Tuttavia, la concessione rilasciata fa riferimento ad una superficie fondiaria di 12.000 mq ben superiore alla dimensione superficiale della somma delle particelle $5001 + 5127 + 5114 = 2.997 \times 2 + 3171 = 9.165 \text{mq}$

Ad ogni modo le NTA del PUC non contemplano per questo comparto alcun indice di fabbricabilità, precludendone di fatto qualunque capacità edificatoria in termini volumetrici.

Consistenza:

il lotto è costituito da due particelle rispettivamente:

p.lla 5058 di mq 5.635;

p.lla 5115 di mq 2.054

per un totale di 7.689 mq

Come già evidenziato, tuttavia, una parte dell'appezzamento è stato già destinato ad attrezzature sportive e parcheggi dal progetto di Concessione Edilizia n.9 del 31.05.1990, mai realizzato.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore, si estrapola l'area che concerne la suddetta previsione e se ne stima approssimativamente la superficie come da sovrapposizione, di seguito riportata, tra la planimetria della sistemazione dell'area allegata alla concessione edilizia e il mappale.

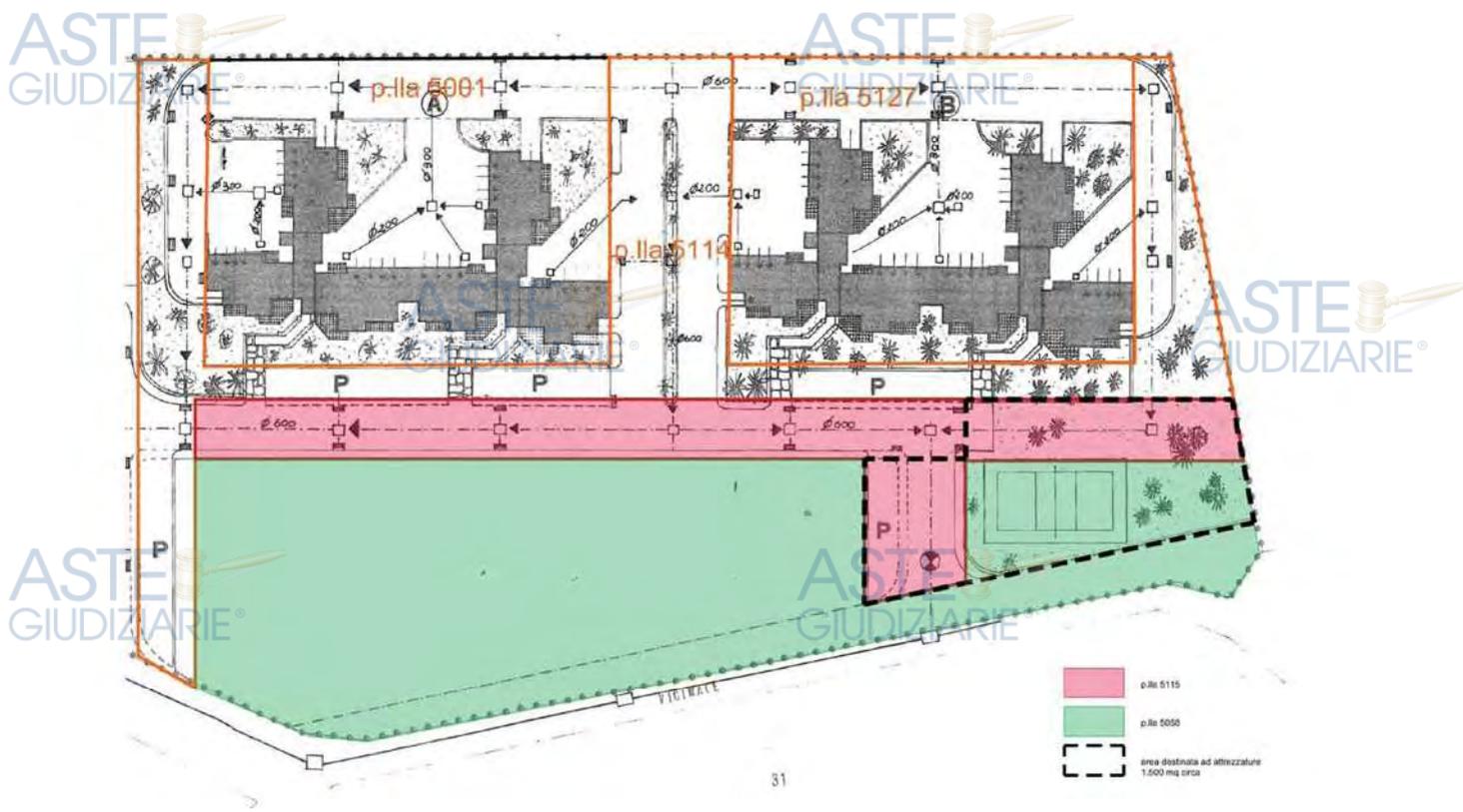
L'immagine che segue evidenzia la differenza di destinazione d'uso prevista nel progetto di concessione, che peraltro non dà indicazioni per le aree non destinate ad attrezzature collettive, **lasciandole di fatto estranee al progetto.**

Le consistenze che saranno considerate ai fini della stima terranno conto di questa differenziazione come di seguito riportato:

St = Superficie totale Lotto = 7.689 mq

AT = Superficie destinata ad attrezzature collettive = 1.500 mq

V= Superficie residua a verde = $7.689 - 1.500 = 6.189 \text{mq}$



3.2 Metodologia di calcolo e determinazione dei parametri

Per approcciarsi alla stima dell'immobile oggetto è necessario introdurre il "*postulato dello scopo*" dal quale discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il valore di stima, infatti, è funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione.

Nel caso specifico, l'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo.

Tuttavia al fine della compiutezza dell'incarico affidato, sarà determinato anche il prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Le due stime differiscono in quanto nel secondo caso vengono meno alcuni fondamentali principi che sono alla base della qualificazione del primo (principio edonistico, di trasparenza, ecc), infatti:

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Il prezzo a base d'asta si ottiene, viceversa, detraendo dal valore di mercato i maggiori oneri e disagi che incontra l'aggiudicatario rispetto all'acquisto di un bene immobile nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,

- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing, inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

Pertanto per la determinazione del prezzo a base d'asta si partirà dalla determinazione del valore di mercato, applicando una percentuale di deprezzamento.

In base alla tradizione estimativa i procedimenti estimativi possono identificarsi in:

- sintetico o diretto;
- analitico o indiretto.

Nel caso in oggetto si procederà con una **stima diretta** - *Market Comparison Approach* (MCA) o Metodo di Confronto di Mercato, essendo possibile stimare il valore del bene mediante il confronto tra l'immobile interessato ed altri immobili ad esso comparabili ovvero aventi caratteristiche simili in quanto ricadenti nel medesimo segmento di mercato compravenduti di recente a prezzi congrui.

La ricerca sarà effettuata per quotazioni su base parametrica, utilizzando l'unità di superficie (mq).

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato con la metodologia prescelta, risulta pertanto necessario determinare il valore a mq di Vm attraverso opportune indagini atte a reperire i valori di mercato dei beni analoghi.

3.3 Determinazione del Valore di Mercato

Il principale nodo da sciogliere è relativo all'individuazione del segmento di mercato da prendere come riferimento.

Come ampiamente documentato in precedenza si stabilisce che i terreni non siano edificabili e dunque ci si riferirà alle quotazioni **di terreni agricoli** prendendo a riferimento quali colture quelle indicate nelle categorie catastali.

Inoltre, il progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia n.9 del 31.05.1990 prevedeva di destinare parte dell'area ad attrezzature sportive e parcheggi.

Tale previsione riconduce ad una nuova riflessione circa il valore della parte di lotto interessata.

Di fatti, ferma restante l'assenza di capacità edificatoria, tuttavia il valore di questa parte di lotto non può essere assimilato semplicemente a quello agricolo, stante una specifica, già approvata, diversa destinazione d'uso.

Pertanto, solo per la regione individuata dal progetto di Concessione Edilizia, i valori parametrici riferiti alle quotazioni dei terreni agricoli saranno mediati con valori venali di mercato per terreni edificati opportunamente deprezzati.

Per la determinazione **del costo parametrico del valore agricolo** si è fatto riferimento alle fonti ufficiali e alle quotazioni desunte dal mercato immobiliare.

Le fonti ufficiali consultate sono:

- Regione Campania - Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attività Settore Primario: si considerano i Valori Fondiari MediUnitari, aggiornati all'anno 2022, approvati con DRD_139 del 07-03-22, per l'area di interesse **zona n. 3** della Provincia di Caserta - coltura: **seminativo** dalla quale si desume un **valore di 2,573 €/mq**

ZONA n°3 – Comprende i Comuni di Ailano, Camigliano, Capriati al Volturno, Castel di Sasso, Ciorlano, Fontegreca, Formicola, Giano Vetusto, Liberi, Pietramelara, Pietravairano, Pontelatone, Prata Sannita, Pratella, Presenzano, Raviscanina, Riardo, Roccaromana, Rocchetta e Croce e Vairano Patenora.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	20.573,00
Seminativo irriguo	28.567,00
Seminativo arborato	22.858,00
Seminativo arborato irriguo	24.001,00
Prato irriguo	20.116,00
Prato	18.288,00
Pascolo	6.865,00
Pascolo arborato	7.436,00
Pascolo cespugliato	5.152,00
Orto	38.862,00
Orto irriguo	41.147,00
Vigneto	25.942,00
Frutteto	32.008,00
Frutteto irriguo	47.429,00
Oliveto	21.197,00
Nocciolo	37.424,00
Castagneto da frutto	23.198,00
Bosco alto fusto	6.514,00
Bosco alto ceduo	5.943,00
Incolto produttivo	5.262,00
Incolto sterile	3.888,00

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate che indica i Valori Agricoli Medi (V.A.M.), aggiornati all'anno 2018, del Pronunciamento Commissione Provinciale, Pubblicati sul BUR n.40 del 11/06/2018, per l'area di interesse **Regione Agraria n. 3** (colline di Montemaggiore) - coltura: **seminativo** dalla cui tabella si desume **un valore di 2,612 €/mq**;

Ufficio del territorio di CASERTA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.40 del 11/06/2018

Data: 15/02/2019
 Ora: 10.49.48

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI MONTEMAGGIORE Comuni di: AILANO, CAMIGLIANO, CAPRIATI A VOLTURNO, CASTEL DI SASSO, CIORLANO, FONTEGRECA, FORMICOLA, GIANO VETUSTO, LIBERI, PIETRAMELARA, PIETRAVAIRANO, PONTELATONE, PRATA SANNITA, PRATELLA, PRESENZANO, RAVISCANINA, RIARDO, ROCCAROMANA, ROCCHETTA E CROCE, VAIRANO PATENORA				REGIONE AGRARIA N°: 4 MEDIO VOLTURNO Comuni di: ALIFE, ALVIGNANO, BAIA E LATINA, CASTEL CAMPAGNANO, DRAGONI, GIOIA SANNITICA, RUVIANO, SANT'ANGELO D'ALIFE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	5512,00				5566,00			
PRATO	19762,00				17456,00			
SEMINATIVO	20612,00				22897,00			
SEMINATIVO ARBORATO	25191,00	SI	SI		25439,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	26450,00				33714,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	31482,00				33070,00	SI	SI	
ULIVETO	24130,00				22512,00			
VIGNETO	29532,00				33905,00			

Mentre per quanto concerne il mercato immobiliare si è proceduto alla consultazione dei principali siti web di intermediazione, di cui si riportano di seguito gli annunci ritenuti comparabili all'area in esame. Non essendo presenti terreni agricoli in vendita nel territorio di Pietramelara si è fatto riferimento a tutti i comuni appartenenti alla medesima Regione Agraria delle Colline di Montemaggiore.

Tutta Italia > Caserta (provincia) > Ailano +18 Comuni ▾

11 Terreni agricoli in vendita a Ailano, a Camigliano, a Capriati a Volturno, a Castel di Sasso, a Ciurlano, a Fontegreca, a Formicola, a Giano Vetusto, a Liberi, a...

Terreno agricolo in Via Salomoni Acquasanta 0 Snc
Pontelatone (CE)

23000 mq € 105.000

PONTELATONE - Proponiamo in vendita TERRENO AGRICOLO di 23000 mq con uliveti e vigneti. A ridosso del centro abitato, posizione ottimale, ubicato in zona ben servita e sulla strada Provinciale. Per info: 3296410368 / 0823526291 GABETTI - leader del settore



Terreno agricolo in Via Carafa
Centro • Formicola (CE)

13300 mq € 75.000

Su strada di collegamento con Pontelatone proponiamo in vendita terreno agricolo di circa 13300 mq. Comodo accesso da strada asfaltata con possibilità di fornitura di corrente e acqua. Il terreno si trova a meno di 1km dal centro abitato. Classe energetica non prevista.



Terreno agricolo in Sp333
Pontelatone (CE)

6500 mq € 38.000

Nel comune di Bellona, poco distante da Vitulazio, Camigliano, Pastorano, Pignataro Maggiore, Capua e a circa 400 metri da strada statale SS264, proponiamo in



Terreno agricolo in Sp175
Giano Vetusto (CE)

3619 mq € 26.000

Zona pianeggiante del paese di Giano Vetusto, Idea Casa espandi



Terreno agricolo
Pozzillo • Giano Vetusto (CE)

1557 mq € 8.000

Terreno agricolo di 1557 mq fronte strada. Sul terreno espandi



Terreno agricolo in Via Salomoni Acquasanta 20
Centro • Pontelatone (CE)

8000 mq € 13.000

Proponiamo in vendita lotto di terreno di circa 8000 mq espandi



Terreno agricolo
Centro • Formicola (CE)

22700 mq € 85.000

Vendesi nel comune di Formicola (CE) a 20 chilometri da



Dall'indagine sono stati rinvenuti, nei comuni contermini, 7 terreni agricoli aventi caratteristiche rapportabili al lotto in oggetto con costi parametrici così sintetizzabili:

Pontelatone; 1,62 €/mq; 4,56 €/mq; 5,84 €/mq;

Formicola: 5,64 €/mq; 3,74 €/mq;

Giano Vetusto: 7,18 €/mq; 5,13 €/mq;

La cui media ci restituisce un valore di 4,82 €/mq

Incrociando a loro volta le quotazioni derivanti dalle fonti ufficiali con i prezzi di vendita desunti dagli annunci immobiliari si determina un valore medio:

$(2,573+2.612+4.82)/3= 3,335\text{€/mq}$

Il valore parametrico medio per la destinazione d'uso agricola assunto quale riferimento sarà dunque, opportunamente arrotondato:

Vm (ag) = 3,34 €/mq

Per quanto concerne, infine, la determinazione del valore di mercato di terreni destinati ad attrezzature di interesse collettivo, il valore unitario sarà determinato come media del valore agricolo medio, precedentemente individuato, e il valore di mercato di terreni edificabili desunto dal mercato immobiliare opportunamente deprezzato, essendo il lotto in oggetto deprivato della capacità edificatoria.

La ricerca di valori di mercato è stata condotta sulla base degli annunci presenti sui principali siti di intermediazione immobiliare come di seguito riportato:



Dalle ricerche sono emersi due terreni edificabili in vendita nel comune di Pietramelara, entrambi in zone edificabili, che in riferimento al PUC, sono rispettivamente in zona omogenea Insediamenti Urbani Incompleti (IU3 art. 38 delle Norme di Attuazione) e Insediamenti Urbani recenti (IU1 art. 36 delle Norme di Attuazione dei PUC). Entrambi con indice di fabbricabilità per nuove costruzioni pari al 25% della superficie fondiaria. I due casi sono assimilabili al lotto in esame per zona omogenea.

Nel primo caso si desume una richiesta di 80€/mq e nel secondo di 45€/mq con una media pari a 65,50€/mq.

Applicando una percentuale di deprezzamento pari al 55% (per l'assenza di capacità edificatoria) e facendo la media con i valori agricoli precedentemente determinati si ha:

Vm (at) $(65,50 \times 0,45 + 3,34) / 2 = 16,40 \text{ €/mq}$

A questo punto si procede con il calcolo del valore di mercato dell'area suddivisa come area a verde considerata agricola e area destinata ad attrezzature collettive:

St = Superficie totale Lotto = 7.689 mq

AT = Superficie destinata ad attrezzature collettive = 1.500 mq

V= Superficie residua a verde = 7.689-1.500= 6.189 mq

$Vm = AT \times Vm(at) + V \times Vm(ag) = 1.500 \times 16,40 + 6.189 \times 3,34 = 24.600 + 20.671,26 = 45.271,26 \text{ €}$

Il Valore di mercato arrotondato è dunque:

Vm= 45.000 € (quarantacinquemila/00 euro)

3.4 Prezzo a base d'asta proposto - lotto n. 13

La scrivente ha ritenuto utile agevolare la quantificazione del prezzo a base d'asta, che necessariamente dovrà essere inferiore a quanto determinato nel precedente punto 10, a causa dei motivi di deprezzamento che caratterizzano questo genere di vendite forzate (forced value).

Per tali premesse si è ritenuto di applicare al più probabile Valore di Mercato una detrazione del 10% .

Pertanto il Prezzo a base d'asta così determinato sarà:

Pa = 45.000 - 4.500 = 40.500 €

CONCLUSIONI

Quindi, con riferimento all'immobile sito in Pietramelara (CE) alla via Cava snc - loc. San Nicola, identificato al NCEU di Pietramelara foglio 18 p.lle 5058 e 5115, si stima che un congruo prezzo a base d'asta, arrotondato è:

LOTTO n. 13 - Pa = 40.500 € (quarantamilacinquecento/00 euro)

Tanto si doveva in adempimento del mandato conferito.

In fede

Caserta, 10/12/2022

il tecnico

Arch. Alessia Fratta

(f.to digitalmente)

Si allegano alla presente:

ALLEGATO 1 - Corrispondenza con Commissario Liquidatore avv. Paola Menditto

ALLEGATO 2 - Relazione Tecnica di stima immobiliare redatta dal CTU arch. Fabio Russo

ALLEGATO 3 - Visura e mappale catastale

ALLEGATO 4 - Rilievo fotografico



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Relazione di stima



LOTTO DI VENDITA n.13 - 13/13



R.G.E. 494/2016



contro



Giudice: dott.ssa M. R. Pupo

Custode: aw. Giuseppe Posillipo

Esperto stimatore: arch. Fabio Russo



1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	3
QUESITO 1.....	3
QUESITO 2.....	6
QUESITO 3.....	10
QUESITO 4.....	13
QUESITO 5.....	13
QUESITO 6.....	16
QUESITO 7.....	20
QUESITO 8.....	20
QUESITO 9.....	21
QUESITO 10.....	22
QUESITO 11.....	22
QUESITO 12.....	22
12.1 Criterio e procedimento di stima.....	23
12.2 Stima dei beni.....	27
12.3 Prezzo basa d'asta proposto.....	29
QUESITO 13.....	30
QUESITO 14.....	30
4. ALLEGATI.....

1. PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Fabio Russo nato a Caserta il 12.05.1980, C.F.: RSSFBA80E12B963I, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2784, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in Caserta al vicolo Mascagni n.1, in qualità di esperto stimatore nel procedimento R.G.E. 494/2016

, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 25.05.2017.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 25.07.2017, i relativi moduli di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In data 05.09.2017, con il Custode Giudiziario, aw. Giuseppe Posillipo, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutato, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento, dove era presente l'aw. Violante Ruggi d'Aragona per la parte procedente e il dott. Cosentina, per il debitore esecutato, in qualità di liquidatore della società esecutata. In tale sede si è provveduto a visionare e rilevare fotograficamente i terreni pignorati. Le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati sono state svolte durante più accessi, effettuati in data 23.10.2017 e 06.12.2017, con l'assistenza della forza pubblica. Il tutto è descritto nei relativi verbali redatti dal Custode (*cf.* Allegato 01). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramelara, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere, l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) di Caserta e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.la e sub catastali, i dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.**

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate **sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.**

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali)**. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.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.

Oggetto del pignoramento, così come indicato nel relativo atto, è la **quota pari al 100% del diritto di proprietà** dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Pietramelara (Caserta) alla via Cava facenti capo alla società esecutata;

DATI DEGLI IMMOBILI (come da atto di pignoramento):

UNITÀ IMMOBILIARE n.1 – locale deposito

Foglio 18, Particella 5127, sub 20, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

UNITÀ IMMOBILIARE n.2 – locale deposito

Foglio 18, Particella 5127, sub 21, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

UNITÀ IMMOBILIARE n.3 – locale deposito

Foglio 18, Particella 5127, sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

UNITÀ IMMOBILIARE n.4 – locale deposito

Foglio 18, Particella 5127, sub 39, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

UNITÀ IMMOBILIARE n.5 – locale deposito

Foglio 18, Particella 5001, sub 19, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

UNITÀ IMMOBILIARE n.6 – locale deposito

Foglio 18, Particella 5001, sub 20, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

UNITÀ IMMOBILIARE n.7 – locale deposito

Foglio 18, Particella 5001, sub 21, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

UNITÀ IMMOBILIARE n.8 – autorimessa (garage)

Foglio 18, Particella 5001, sub 35, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18 mq;

UNITÀ IMMOBILIARE n.9 – locale deposito

Foglio 18, Particella 5001, sub 52, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

UNITÀ IMMOBILIARE n.10 – locale deposito

Foglio 18, Particella 5001, sub 53, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

UNITÀ IMMOBILIARE n.11 – locale deposito

Foglio 18, Particella 5001, sub 54, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

UNITÀ IMMOBILIARE n.12 – autorimessa (garage)

Foglio 18, Particella 5001, sub 64, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq;

TERRENO n.1

Foglio 18, Particella 5058, qualità **Seminativo**, Classe 1, Sup. 56are e 35ca;

TERRENO n.2

Foglio 18, Particella 5115, qualità **Seminativo**, Classe 1, Sup. 20are e 54ca;

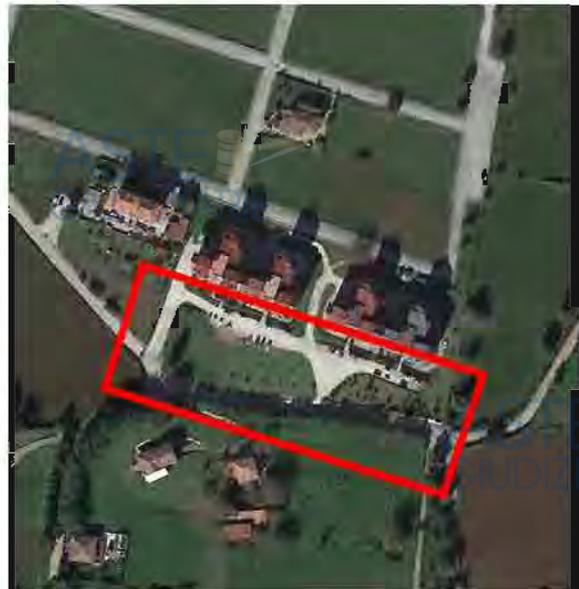
Il diritto reale pignorato **corrisponde** a quello in titolarità alla società esecutata, in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

Si precisa, inoltre, che nell'atto di pignoramento sono indicati altre due unità immobiliari contraddistinte, rispettivamente, al Foglio 18 p.lla 5001 **sub.26 e sub. 68**. Le stesse, però, con atto di assegnazione per notar Mario Matano del 28.11.2008 – rep. 105854 e raccolta n.13199 - e del 15.04.2002 – rep. n.115097 e raccolta n.14200 – risultano assegnate ai sig.ri

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione del fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato:



_estratto di mappa catastale



_immagine satellitare

DIFFORMITA' FORMALI

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di **TREDICI (13) LOTTI DI VENDITA.**

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.

Il **lotto di vendita n.13** è costituito da:

• **terreno n.1**

al Foglio 18, P.IIa 5058, qualità **Seminativo, Classe 1, superf. 56are e 35ca** (5.635 m²)

Confini: a **nord** con altro terreno (p.IIa 5115 – stessa ditta), a **sud** con strada vicinale San Nicola, a **est** con altro terreno p.IIa 313 e **ovest** con altro terreno (p.IIa 5114);

• **terreno n.2**

al Foglio 18, P.IIa 5115, qualità **Seminativo, Classe 1, superf. 20are e 54ca** (2.054 m²)

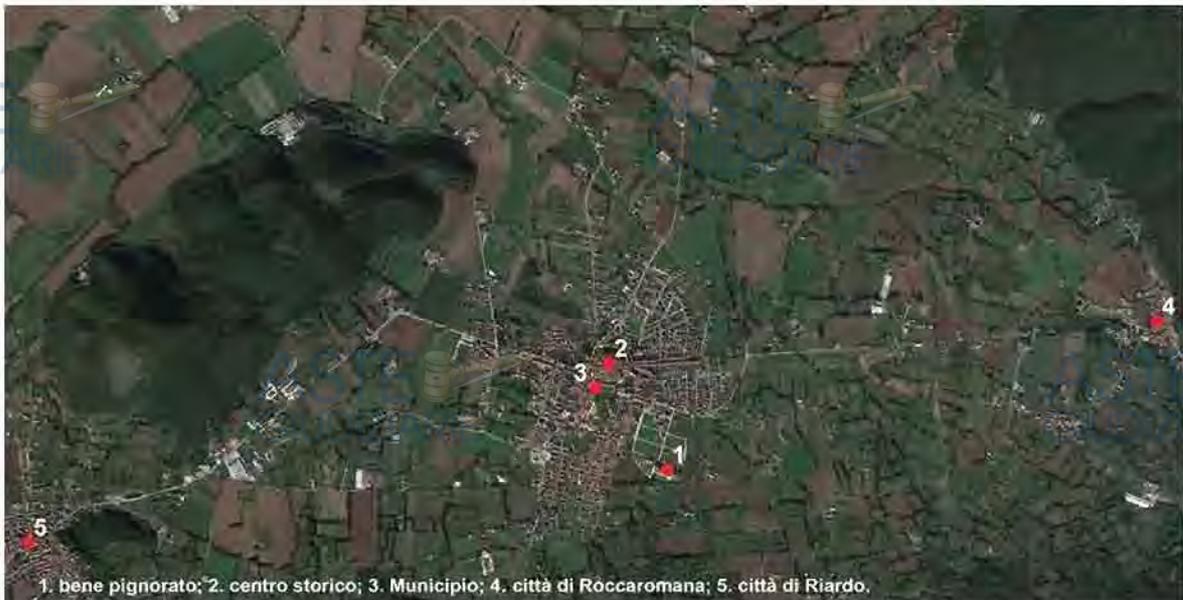
Confini: a **nord** con altro terreno (p.IIa 5114), a **sud** con altro terreno (p.IIa 5058 – stessa ditta), a **est** con altro terreno p.IIa 313 e **ovest** con altro terreno (p.IIa 5114);

siti nel Comune di Pietramelara (CE) alla via Cava.

LOTTO DI VENDITA n.13 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice: dott.ssa M. R. Pupo

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni pignorati sono ubicati in posizione semicentrale rispetto al centro storico, in un'area posta a sud-est del territorio comunale. Rientrano nel perimetro urbano del vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), adottato con delibera di G.M. n.63 del 29.09.2016, in zona per gli insediamenti urbani P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare). Il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con D.P.G.R.C. 2367 del 21.02.1983 aveva previsto un comparto da destinare all'edilizia sovvenzionata e convenzionata secondo la Legge 167/1962¹, dislocato nella zona "167 EST" che occupa una superficie complessiva di circa 12.000 m². Le strade di accesso principali ai beni (via Cava e via San Nicola) risultano entrambe asfaltate; la prima è dotata di illuminazione pubblica e priva di marciapiedi laterali, mentre la seconda, al contrario, si mostra priva di illuminazione pubblica ma con marciapiedi laterali. I terreni risultano facilmente raggiungibili, essendo l'area di ubicazione ben collegata con le strade cittadine ed i territori limitrofi distanti pochi Km. I servizi e le principali attività pubbliche (Municipio, scuole, farmacie, ecc.) sono nel centro del paese e raggiungibili con l'ausilio di un veicolo.



¹ Legge n.167 del 18 Aprile 1962 – Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'Edilizia Economica e Popolare.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

I terreni oggetto di stima sono localizzati nella parte semicentrale dell'agglomerato cittadino di Pietramelara, in una zona provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (strade, rete idrica, ecc.) e a prevalente carattere residenziale. Entrambe le particelle hanno una forma piuttosto regolare, componenti insieme un'area pressappoco trapezoidale dall'andamento pianeggiante, con piano di campagna sopraelevato rispetto alla strada.

Il terreno n.1 (distinto con la p.lla 5058) si sviluppa con il lato maggiore (lato sud), di circa 150 m., sul fronte stradale principale della via vicinale San Nicola mentre i restanti tra lati sono confinati a nord con il terreno distinto alla p.lla 5115, a est con la p.lla 313 di altra ditta e a ovest con la p.lla 5114 (terreno precedentemente ceduto al Comune di Pietramelara), per una superficie complessiva di circa **5.635 m²**.

Il terreno n.2 (distinto con la p.lla 5115) si sviluppa con il lato maggiore (lato sud), di circa 145 m., in adiacenza con il suddetto terreno (p.lla 5058), mentre i restanti tra lati sono confinati a nord e a ovest con il terreno distinto alla p.lla 5114 (terreno precedentemente ceduto al Comune di Pietramelara) e a est con la p.lla 313 di altra ditta, per una superficie complessiva di circa **2.054 m²**. La particella di terreno, pertanto, non presenta un accesso diretto dalla strada, risultando interclusa.



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia del Territorio sono state acquisite le planimetrie (mappa ed estratto catastale) e le visure storiche, anche per il periodo antecedente l'impianto meccanografico, relative ai beni pignorati e ai terreni all'impianto, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al C.T. del Comune di Pietramelara (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegati 03):

TERRENO n.1

- Foglio **18**, Particella **5058**, qualità **Seminativo**, classe **1**, superf. **56are e 35ca**

TERRENO n.2

- Foglio **18**, Particella **5115**, qualità **Seminativo**, classe **1**, superf. **20are e 54ca**

entrambi in ditta:

proprietà per 1000/1000

Tali identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo alla società esecutata. Dopo la trascrizione del pignoramento (02.12.2016) non è intervenuta alcuna variazione.

TERRENO

Il **terreno n.1**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Pietramelara (CE) al **foglio 18 particella 5058 superficie 56are e 35ca (5.635 m²) qualità Seminativo**, deriva dal frazionamento del 06.03.1995 e successiva soppressione della particella **5052 (2ha, 03are e 88ca)**, a cui era stata unita precedentemente la particella **5002**. La particella 5052, con una estensione minore (**1ha 42are 49ca**), è derivata dal frazionamento del 03.08.1994 della particella **351 (8ha 72are 67ca)**, a sua volta generata con la **352 (91 are 36ca)** dalla particella **16 (9ha 64are e 03ca)**, così distinta anche all'impianto meccanografico del 26.03.1985 e all'impianto originario con una consistenza maggiore (**9ha 85are 60ca**).

Si schematizzano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti a partire dall'impianto, relativamente alle variazioni dei dati identificativi essenziali (foglio, particella, sub) e della consistenza (cfr. Allegato 03):



LOTTO DI VENDITA n.13 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice: dott.ssa M. R. Pupo

Il **terreno n.2**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Pietramelara (CE) al **foglio 18 particella 5115 superficie 20are e 54ca (2.054 m²) qualità Seminativo**, deriva dal frazionamento del 15.07.1998 e successiva soppressione della particella **5056 (52are e 25ca)**. Quest'ultima, a sua volta, deriva dal frazionamento e soppressione della p.lla **5052 (2ha, 03are e 88ca)**, a cui era stata unita precedentemente la particella **5002**. La particella 5052, con una estensione minore (**1ha 42are 49ca**), è derivata dal frazionamento del 03.08.1994 della particella **351 (8ha 72are 67ca)**, a sua volta generata con la **352 (91 are 36ca)** dalla particella **16 (9ha 64are e 03ca)**, così distinta anche all'impianto meccanografico del 26.03.1985 e all'impianto originario con una consistenza maggiore (**9ha 85are 60ca**).

Si schematizzano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti a partire dall'impianto, relativamente alle variazioni dei dati identificativi essenziali (foglio, particella, sub) e della consistenza (cfr. Allegato 03):



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schera 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 art. ____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di derollazione 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 schera per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

LOTTO DI VENDITA N.13

piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di **Pietramelara (Caserta)** alla via Cava, composto dalle seguenti unità:

- **terreno** confinante a **nord** con la p.lla 5115 (stessa ditta), a **sud** strada vicinale San Nicola, a **est** con p.lla 313 (altra ditta) e a **ovest** con p.lla 5114; è distinto al C.T. al Foglio **18**, p.lla **5058**, qualità **Seminativo**, Classe **1**, Superf.. **56are e 35ca (5.635 mq)**;
- **terreno** confinante a **nord** con la p.lla 5114, a **sud** con p.lla 5058 (stessa ditta), a **est** con p.lla 313 (altra ditta) e a **ovest** con p.lla 5114; è distinto al C.T. al Foglio **18**, p.lla **5115**, qualità **Seminativo**, Classe **1**, Superf.. **20are e 54ca (2.054 mq)**.

con annessi ogni attinenza, pertinenza e diritto.

Lo stato dei luoghi è conforme all'estratto di mappa catastale rinvenuto.

Entrambi i terreni rientrano secondo il **P.R.G.** in **zona Residenziale Destinata all'Edilizia Economica e Popolare** - L.167/85, mentre nel **nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)**, adottato con delibera di G.M. n.63 del 29.09.2016, rientrano in **zona Omogenea "INSEDIAMENTI URBANI P.E.E.P."**. In tale zona l'art. 37 del P.U.C. non riconosce alcuna possibilità edificatoria, prevenendo unicamente interventi sul preesistente.

PREZZO BASE € 53.000,00 (cinquantatremila)

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 area 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 ispezionare presso i registri immobiliari sui nominativi del dante 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 se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento costituente un atto *inter vivos* a carattere

traslativo. In particolare, procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (02.12.2016), sono stati individuati i seguenti titoli:

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Mario Matano del **12.01.2000**, rep. n.100844, trascritto il **09.02.2000** ai nn. 3485/2714, con cui la
debitore esecutato, con sede legale in
in persona del legale rappresentante sig.
, **acquista** dai germani sig.ri

, ciascuno per la quota di 1/4 di proprietà, tra gli altri, area di terreno sita in Pietramelara (CE) alla località "La Cava", della estensione catastale di metri quadrati 7.689, riportata in Catasto rustico al foglio **18**, particelle **5058**, di are 56.35, e **5115**, di are 20.54 (cfr. Allegato 05e).

2. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** n.49 del vol. 372, trascritta il **20.06.1981** ai nn.11821/13406, con cui i germani, sig.ri

ciascuno per la quota di 1/4, ricevono in eredità dalla madre sig.ra
la proprietà, tra gli altri, del terreno distinto al Comune di Pietramelara al foglio **18** particella **16 di 9ha 85are e 60ca** (cfr. Allegato 05d).

La successione ha ad oggetto il terreno nella sua consistenza originaria, non essendo stato ancora frazionato. Relativamente alla suddetta successione, vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta il **04.11.2009** ai nn.47089/30435, riguardante i terreni che nel frattempo sono stati frazionati.

Si precisa che la suddetta accettazione tacita di eredità è in virtù dell'atto di compravendita per notar Mario Matano del 12.01.2000 (cfr. Allegato 05d).

3. ATTO DI DONAZIONE e DIVISIONE per notar Michele Belmonte del 09.08.1922, registrato a Pietramelara il 28.08.1922 al n.22, vol.54, con cui la

insieme al _____ riceve in donazione dalla madre _____ tra i vari beni, (...) l'appezzamento di terreno di forma poligonale denominato Starza, della estensione di ettari nove (9), are ottantacinque (85) e centiare sessanta (60) a confine con degli altri beni ..., della via pubblica Cinquevie, dei beni dei _____ e della via pubblica detta San Nicola. Riportato in Catasto all'articolo 1895-B-83-84 e nel nuovo Catasto al foglio 18 particella 16, restandole poi completamente assegnato a scioglimento della comunione.

Il suddetto titolo costituisce il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

ricontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- *deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.*

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

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

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

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

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

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

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

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

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

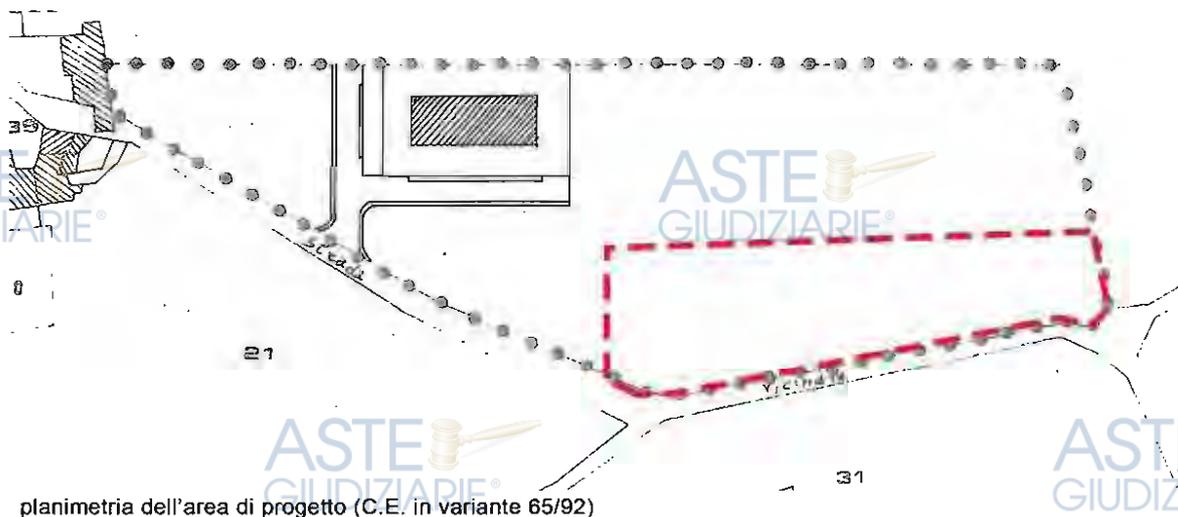
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

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

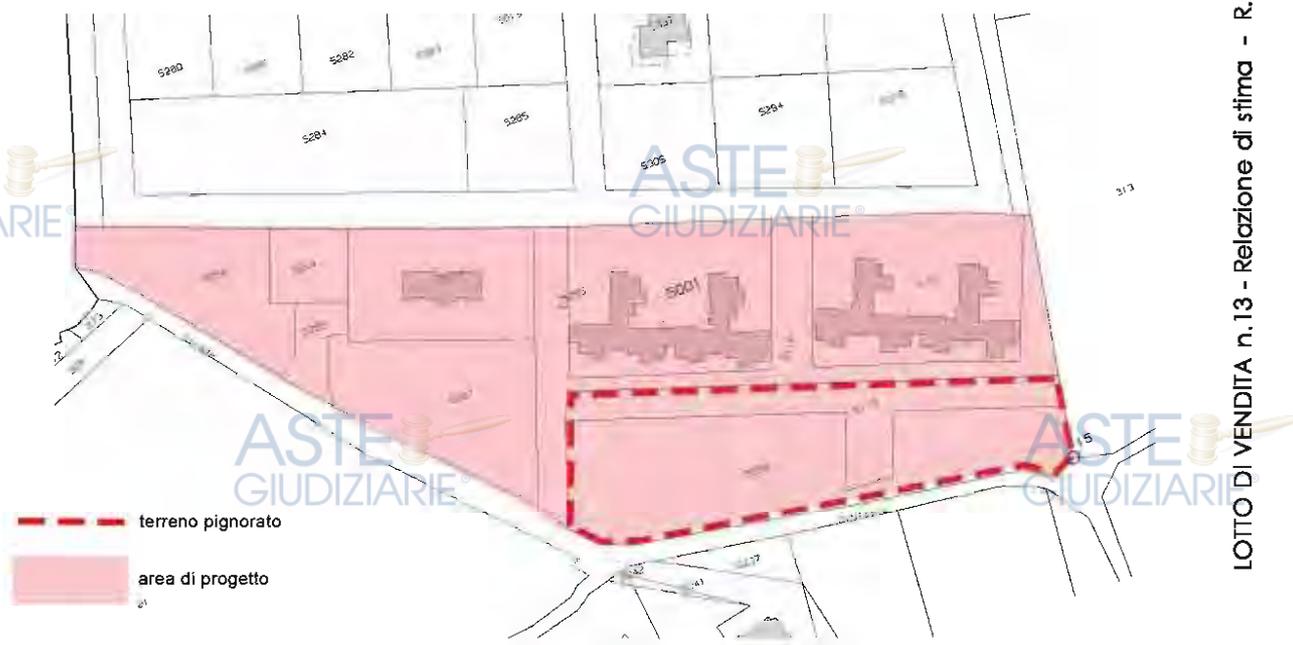
Come da attestazione resa dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'appezzamento di terreno composto dalle due particelle di terreno rientra, secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) adottato con delibera di G.M. n.63 del 29.09.2016, in zona omogenea insediamenti urbani P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare). Per tale zona, come previsto all'art.37 del P.U.C., le trasformazioni ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia. Nel precedente P.R.G. (Piano Regolatore Generale), approvato con D.P.G.R.C. 2367 del 21.02.1983, l'area rientrava invece in zona Residenziale destinata all'Edilizia Economica e Popolare L.167/865 (cfr. Allegato 06e).

Dalle indagini condotte, inoltre, risulta che l'appezzamento di terreno rientra nella realizzazione di un complesso residenziale di edilizia economica e popolare, in virtù della **Concessione Edilizia n.9 del 31.05.1990**, vista la domanda presentata dal sig _____ in qualità di Presidente della

(cfr. *Allegato 06a*), e delle successive **varianti n.65 del 25.10.1992 e n.30 del 29.07.1996** (cfr. *Allegato 06b*).



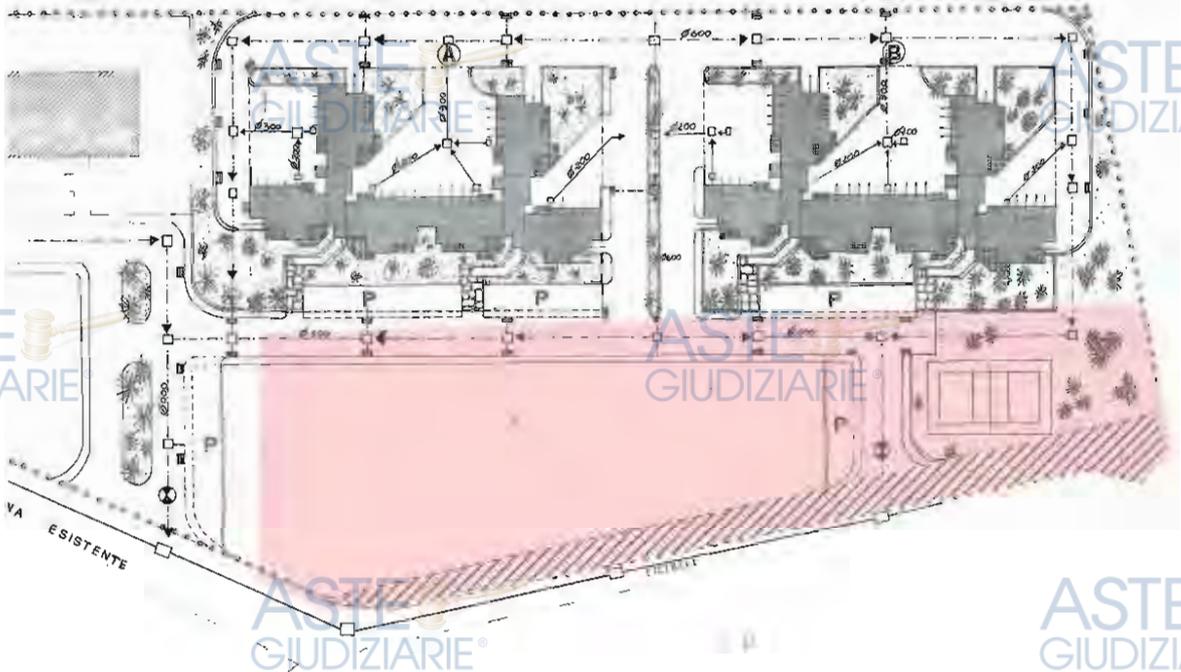
planimetria dell'area di progetto (C.E. in variante 65/92)



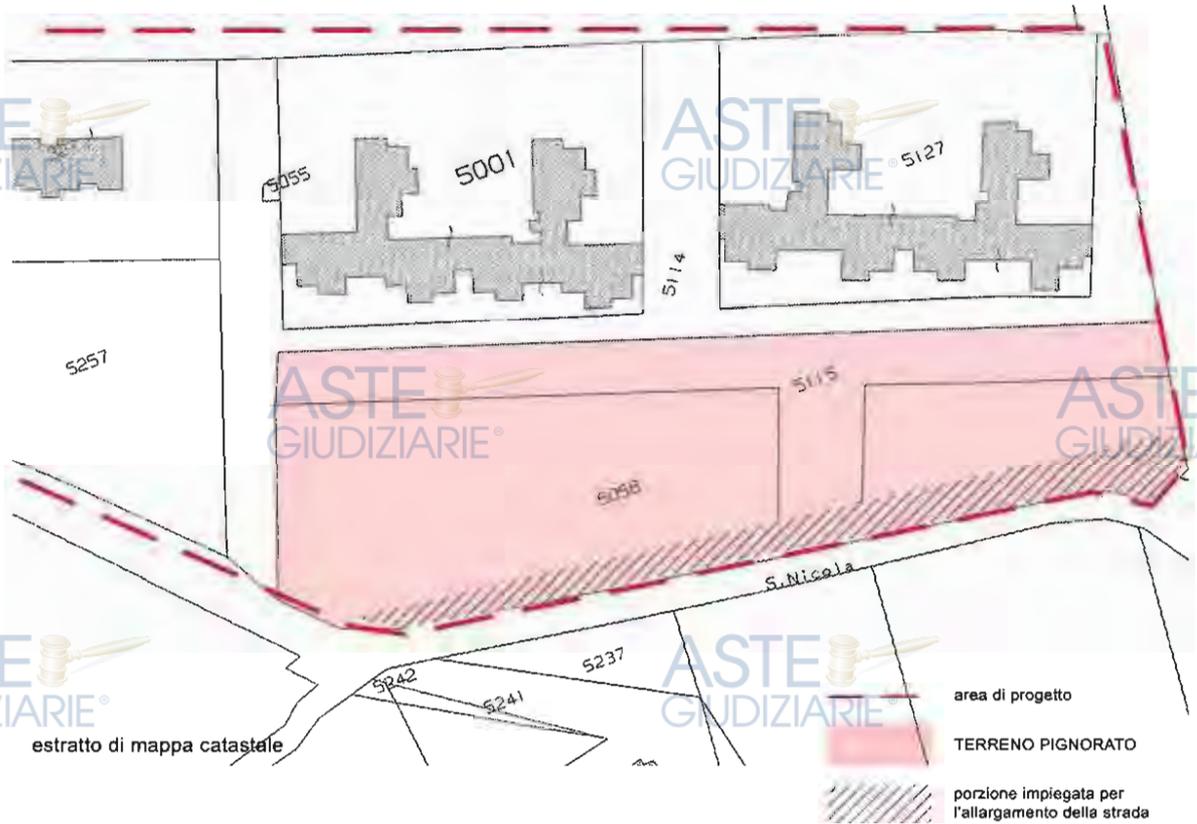
estratto di mappa catastale

In base al progetto approvato, il terreno è destinato alla realizzazione di attrezzature e spazi aperti collettivi, in particolare aree per il parcheggio, un campo sportivo e giardini, oltre ad un viale di accesso all'interno del complesso

dalla strada vicinale. Proprio quest'ultima, inoltre, in linea con le previsioni del progetto, è stata ampliata con la porzione adiacente estratta dalla particella 5058.



planimetria di progetto (C.E. in variante 65/92)



estratto di mappa catastale

- area di progetto
- TERRENO PIGNORATO
- porzione impiegata per l'allargamento della strada

LOTTO DI VENDITA n.13 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice: dott.ssa M. R. Pupo

Dalla documentazione presente agli atti, però, non risulta chiaro se la superficie dell'appezzamento pignorato sia stata o meno asservita, in tutto o in parte, per la volumetria realizzata del complesso. Dalle indagini condotte presso la conservatoria non risultano trascritti cessioni di cubatura. Ad ogni modo, il vigente P.U.C. non riconosce alcuna possibilità edificatoria all'appezzamento di terreno pignorato, prevenendo come detto unicamente interventi sul preesistente, mirando in generale alla salvaguardia delle aree inedificate e al tessuto edilizio esistente.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
 Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
 In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
 Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
 Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
 Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
 Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
 in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
 in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento degli accessi il terreno si presentava libero, sistemato a verde con piantumazioni così come previsto nel progetto del complesso edilizio.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
 In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
 a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
 Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
 b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
 La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
 c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
 d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
 e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09):

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **08.11.2016** rep. n.9907 emesso dal Tribunale di S. Maria C. V., trascritto il **02.12.2016** ai nn.39101/29414, a **favore** di _____, il _____ e contro _____ **gravante** la quota di proprietà di **1/1**, tra gli altri, del terreno distinto al N.C.T. del Comune di Pietramelara (Ce) al Foglio **18**, particelle **5058**, di are 56.35, e **5115**, di are 20.54 (cfr. Allegato 09a);

Si evidenzia che nella nota di trascrizione del suddetto atto di pignoramento è riportato quale diritto reale pignorato la quota di 1/1 di proprietà superficaria.

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.

Dalle informazioni ricevute dall'U.T.C. del Comune di Pietramelara, attestazione del 20.12.2017, risulta che il terreno oggetto del procedimento non ricade su suolo di proprietà demaniale (cfr. Allegati 06e).

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.

Dai riscontri svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania e l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramelara (CE), nonché dalle risultanze catastali dell'Agenzia del Territorio, risulta che l'appezzamento di terreno pignorato non è gravato da alcun censo, livello o uso civico (cfr. Allegati 03, 06e e 11).

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

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

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

Il bene pignorato non fa parte di un condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato;

decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

12.1 - CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce come il *più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*². Il metodo del confronto di mercato o Market Approach si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso

² da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

segmento di mercato³. Nel caso in esame, viene applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare⁴. Alla luce delle fonti e delle banche dati disponibili, nonché della carenza di dati immobiliari puntuali, principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A.*, il prezzo unitario medio viene rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite ad un ambito di mercato o ad una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche ed il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.5 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In base alle previsioni del P.U.C. vigente l'appezzamento di terreno rientra in zona omogenea *insediamenti urbani P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare)*. Per tale zona, come previsto all'art.37 del P.U.C., le trasformazioni ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono la *manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia* (cfr. Allegati 06e). Trattandosi di interventi sul preesistente, l'appezzamento di terreno pignorato di fatto non ha alcuna possibilità edificatoria, configurandosi sostanzialmente come spazio verde collettivo, come del resto in linea con il progetto del complesso edilizio di cui fa parte.

La valutazione, quindi, viene effettuata sulla base della categoria catastale dei terreni, distinta per coltura. Poiché, però, i terreni non hanno una vocazione

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

⁴ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

propriamente agricola, ma costituiscono spazi verdi a servizio di un complesso residenziale e quindi assimilabili ad accessori, si ritiene congruo effettuare la stima anche in riferimento alla destinazione d'uso abitativa.

Si procederà, pertanto, ad una doppia valutazione, determinando il valore di mercato dei terreni dalla media dei valori stimati.

Per la prima procedura si considereranno i valori unitari forniti dalle seguenti fonti, riferiti alla tipologia catastale:

- *Regione Campania - Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attività Settore Primario*: si considerano i Valori Fondiari Medi (V.F.M.), aggiornati all'anno 2018, approvati con D.D. n. 69 del 13.03.2018 (cfr. Allegato 08c);
- *O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate*: si considerano i Valori Agricoli Medi (V.A.M.), aggiornati all'anno 2014, determinati dalla Commissione Provinciale Espropri (cfr. Allegato 08d);

che forniscono i seguenti valori:

DATI REPERITI
Regione Campania (Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attività Settore Primario) (V.F.M. ZONA n°3)
- SEMINATIVO: 20.573 €/ha (2,057 €/mq)
O.M.I. (V.A.M. REGIONE AGRARIA n°8)
- SEMINATIVO: 21.366,00 €/ha (2,136 €/mq)

Per la seconda procedura, invece, si considerano i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agencia delle Entrate (cfr. Allegato 08a) riportati nella tabella seguente:

LOTTO DI VENDITA n.13 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice: dott.ssa M. R. Pupo

Provincia: CASERTA
Comune: PIETRAMELARA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B4
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Locazione (€/mq x mese)		Superf. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,4	1,8	L

Altre informazioni sono state reperite dai siti web di settore, in particolare *BorsinoImmobiliare.it* che, sulla base dei dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'OMI, in riferimento alla destinazione d'uso residenziale e al centro urbano indica un intervallo di valori compreso tra 550 €/m² e 826 €/m², con un valore medio di 688 €/m² (cfr. Allegato 08b).

Ulteriori indagini sono state condotte presso alcune agenzie immobiliari. Poiché nel Comune di Pietramelara non vi sono agenzie in attività, sono state contattate quelle presenti nei Comuni limitrofi (Vairano Patenora ecc.). Tra quelle contattate, in particolare, si segnalano, per completezza delle informazioni fornite, le seguenti agenzie immobiliari:

- **agenzia Immobiliare Cherella:** via Napoli, 67 – 81059 – V. Patenora (Ce)
- **agenzia Immobilcasa srl,** via Napoli, 208 – 81059 – V. Patenora (Ce)

Le notizie fornite dalle agenzie immobiliari illustrano un generale rallentamento del mercato immobiliare, caratterizzato dalla diminuzione del numero delle vendite ed un calo del 10-15% dei prezzi. In generale, per la tipologia specifica (appartamento di tipo economico in zona 167), le agenzie hanno fornito in maniera indicativa un valore unitario medio di circa 650 €/m² (seicentocinquanta), in condizioni manutentive buone. Inoltre, le stesse agenzie hanno in vendita nello

stesso complesso immobiliare due unità abitative, rispettivamente, un piano rialzato con box auto, di circa 120 m², ad un prezzo di 90.000 €, e un piano terzo con box auto, di circa 120 m², ad un prezzo di 75.000 €, da cui si possono ricavare valori unitari in linea con quelli indicati.

12.2 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per entrambe le procedura la valutazione del bene viene effettuata moltiplicandone la superficie per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Alla luce delle caratteristiche specifiche dei beni, occorre applicare i seguenti coefficienti, distinti per i due terreni:

TERRENO P.LLA 5058

C_{ac1} = 1,10 (*caratteristiche del fondo*): il terreno ha forma e andamento regolare, completamente pianeggiante.

C_{ac2} = 0,95 (*caratteristiche del soprassuolo*): il terreno è incolto con limitata piantumazione

C_{ac3} = 1,10 (*accessibilità e ubicazione*): il terreno è immediatamente accessibile dalla strada

C_{ac4} = 1,00 (*potenzialità edificatoria e presenza di vincoli*): il P.U.C. vigente non ammette interventi di nuova costruzione, per cui l'appezzamento ha come destinazione quello si spazio per la collettività

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$C_{acgl} = 1,10 * 0,95 * 1,10 * 1,00 = 1,149 = \mathbf{1,15}$$

TERRENO P.LLA 5115

C_{ac1} = 1,10 (*caratteristiche del fondo*): il terreno ha forma e andamento regolare, completamente pianeggiante.

C_{ac2} = 0,95 (*caratteristiche del soprassuolo*): il terreno è incolto con limitata piantumazione

C_{ac3} = 0,80 (*accessibilità e ubicazione*): il terreno risulta intercluso, non avendo uno sbocco diretto sulla strada

C_{ac4} = 1,00 (*potenzialità edificatoria e presenza di vincoli*): il P.U.C. vigente non ammette interventi di nuova costruzione, per cui l'appezzamento ha come destinazione quello si spazio per la collettività

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$C_{acgl} = 1,10 * 0,95 * 0,80 * 1,00 = 0,836 = \mathbf{0,84}$$

PRIMA PROCEDURA DI STIMA

Sulla base delle fonti indicate, con riferimento alla regione agraria in cui ricade il Comune di Pietramelara e al tipo di coltura, si può considerare un valore unitario medio di **2 €/mq**. Applicando i coefficienti correttivi, oltre ad un opportuno arrotondamento, si ottiene:

TERRENO (p.Ila 5058)

$$V'_{m1} = (V_{um} * S_{comm} * K_{gl}) = (2,00 \text{ €/mq} * 5.635 \text{ mq} * 1,15) = 12.960,50 \text{ €} = \mathbf{13.000,00 \text{ €}}$$

TERRENO (p.Ila 5115)

$$V'_{m2} = (V_{um} * S_{comm} * K_{gl}) = (2,00 \text{ €/mq} * 2.054 \text{ mq} * 0,84) = 3.450,72 \text{ €} = \mathbf{3.500,00 \text{ €}}$$

Sommando i valori dei singoli terreni si ha:

$$V'_m = 13.000,00 \text{ €} + 3.500,00 \text{ €} = 16.500,00 = \mathbf{17.000,00 \text{ €}}$$

Il valore totale dell'intero appezzamento, quindi, è pari a **17.000,00 €** (diciassettemila).

SECONDA PROCEDURA DI STIMA

Confrontando le fonti indicate, si constata una certa congruità dei dati desunti (O.M.I. ($V_{m\neq} = 625 \text{ €/mq}$), Borsino Immobiliare ($V_{m\neq} = 688 \text{ €/mq}$) e agenzie immobiliari contattate ($V_{m\neq} = 650 \text{ €/mq}$)). Con riferimento alle *abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *normale*, si ritiene adeguato applicare come base per la stima l'intervallo di valori compreso tra 625 €/m^2 e 688 €/m^2 e quindi il relativo valore medio, consistente nella loro media aritmetica, di $656,50 \text{ €/m}^2$, arrotondabile a **650 €/m² (seicentocinquanta)**.

Omogeneizzando i valori del bene quale accessorio alla destinazione principale della residenza, si può considerare un valore unitario medio del 2% di quello indicato, ovvero pari a **13 €/mq**.

Applicando i coefficienti correttivi, oltre ad un opportuno arrotondamento, si ottiene:

TERRENO (p.Ila 5058)

$$V''_{m1} = (V_{um} * S_{comm} * K_{gl}) = (13,00 \text{ €/mq} * 5.635 \text{ mq} * 1,15) = 84.243,25 \text{ €} = \mathbf{84.200,00 \text{ €}}$$

TERRENO (p.Ila 5115)

$$V''_{m2} = (V_{um} * S_{comm} * K_{gl}) = (13,00 \text{ €/mq} * 2.054 \text{ mq} * 0,84) = 22.429,68 \text{ €} = \mathbf{22.400,00 \text{ €}}$$

Sommando i valori dei singoli terreni si ha:

$$V''_m = 84.200,00 \text{ €} + 22.400,00 \text{ €} = 106.600 = \mathbf{107.000,00 \text{ €}}$$

Il valore totale dell'intero appezzamento, quindi, è pari a **107.000,00 € (centosettemila)**.

Come è evidente, dalla destinazione d'uso considerata ne consegue un diverso valore anche significativo, il che giustifica appunto il criterio adottato di incrociare i valori scaturenti da entrambe le valutazioni.

Dalla media aritmetica dei due valori ricavati, quindi, si ottiene:

$$V_m = (V'_m + V''_m) / 2 = (17.000,00 \text{ €} + 107.000,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{62.000,00 \text{ €}}$$

Il valore totale dell'intero appezzamento, quindi, è pari a **62.000,00 € (sessantaduemila)**.

12.3 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare eventuali vizi occulti, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 15%.

Applicando tale riduzione ed un opportuno arrotondamento si ha:

$$V = 62.000,00 - 15\% = 52.700 = \mathbf{53.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del **lotto di vendita** è di **53.000,00 € (cinquantatremila)**.

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

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

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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**.

Il debitore esecutato del procedimento è una società e per tale motivo ne è stata acquisita la visura storica della Camera di Commercio di Caserta (cfr. Allegato 13). La c.f. e p.iva aveva per oggetto sociale la costruzione di case economiche e popolari da assegnare in proprietà indivisa o individuale ai soci.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.32 pagine dattiloscritte e da 16 allegati di seguito elencati:

- all.01 - Verbali di accesso;
- all.02 - Visure storiche e planimetrie catastali dei beni pignorati;
- all.03 - Visure storiche catastali dei terreni su cui sorgono i beni pignorati;
- all.04 - Ispezioni ipotecarie;
- all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni;
 - a. n.t. – atto di CONVENZIONE per cessione di diritto di superficie del 03.05.1990 + n.t. e atto di RETTIFICA del 22.07.1996 – rep. n.86045;
 - b. autorizzazione ad occupare gli immobili e verbale di Immissione in possesso;
 - c. n.t. + atto di CESSIONE Volontaria a titolo oneroso del 12.01.2000 – rep. n.100844;
 - d. n.t. – denuncia di SUCCESSIONE del 20.06.1981 + n.t. ACCETTAZIONE TACITA di eredità del 12.01.2000;
 - e. n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 12.01.2000 – rep. n.100844 (terreni p.lle 5058 e 5115);
- all.06 - Documentazione urbanistica:
 - a. Concessione Edilizia n.9 del 31.05.1990;
 - b. Concessione Edilizia in Variante n.65 del 25.10.1992 + grafici;
 - c. Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 12.07.1996;
 - d. Stralcio del Regolamento Edilizio;
 - e. Attestati U.T.C.;
- all.07 – Certificati di residenza occupanti;
- all.08 - Valori di mercato reperiti;
 - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;
 - b. BorsinoImmobiliare.it;
 - c. Valori Fondiari Medi (V.F.M.) – Decreto n.69 del 13.03.2018;
 - d. Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della provincia – Annualità 2014;
- all.09 – Note delle formalità:
 - a. n.t – verbale di PIGNORAMENTO immobili del 08.11.2016 – rep. n.9907;
 - b. n.i. – ipoteca GIUDIZIARIA del 01.08.2003- rep. n.3048 + annotazioni;
- all.10 - Attestato dell'Ufficio del Demanio della R. Campania – prot. n.1049 del 19.01.2018;
- all.11 - Usi civici (*documento fornito dall'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania*);
- all.12 – Informazioni Condominio;
 - a. p.e.c. amm.re protempore
 - b. amm.re protempore _____
- all.13 – Visura Camerale della società eseguita;
- all.14 - Elaborati grafici;
- all.15 - Documentazione fotografica;



- all.16 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.



Ritenendo di aver assolto in questa maniera l'incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.



Con osservanza

Caserta, 10.05.2018



l'esperto stimatore



architetto *Fabio Russo*



LOTTO DI VENDITA n.13 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice: dott.ssa M. R. Pupo