

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

COMEDILIA S.r.l. in liquidazione c/ XXX



**IMMOBILE IN CARINOLA (CE)
LOTTO N. 3: TERRENO AGRICOLO**

R.G.E.: 201/2023

G.E.: dott. E. VASSALLO

DATA PROSSIMA UDIENZA: 09.01.2025

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

INDICE:

PREMESSA	4
<u>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE</u>	4
<u>2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</u>	5
<u>3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.</u>	6
<u>4. RISPOSTE AI QUESITI</u>	7
<u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</u>	8
<u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</u>	19
<u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</u>	27
<u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</u>	30
<u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</u>	32
<u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</u>	36
<u>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</u>	44
<u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</u>	45
<u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</u>	47
<u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</u>	48
<u>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</u>	48
<u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</u>	50
<u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</u>	57
<u>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.....</u>	58

CONCLUSIONI-QUADRO SINOTTICO

ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Tavole da 1 a 5 e Tipo Frazionamento
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Rilievo topografico – Tavole da 1 a 7
- 5) Documentazione catastale
- 6) Ispezione Ipotecaria Ordinaria e Titoli di provenienza
- 7) Documentazione urbanistica
- 8) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 9) Riferimenti estimali-dati OMI
- 10) Visura camerale
- 11) Specifica spese e onorario

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia con studio in 81100 Caserta (CE) alla P.zza Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 24.01.2024 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. E. Vassallo.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nel Comune di Carinola (CE) - frazione Nocelleto alla Via IV Novembre snc e alla Via Rio Persico – I traversa.

Ciò detto, gli immobili consistono in un locale commerciale, un monolocale ed annesso giardino, e tre appezzamenti di terreno.

Comune campano, in provincia di Caserta, con più di settemiladuecento abitanti. Situato su di uno sperone alla confluenza dei ruscelli Pozzano e Malerba affluenti nel rio Fontanelle, alle pendici nord orientali del monte Massico.

Il Comune di Carinola fa parte della Regione Agraria n. 7 - Pianura del Volturno Inferiore.

Le località e Frazioni di Carinola sono: Casale, Casanova, Nocelleto, San Donato, San Bartolomeo, Santa Croce, San Ruosi, Ventaroli.

I Comuni confinanti sono: Falciano del Massico, Francolise, Sessa Aurunca, Teano.

I beni staggito sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione privati. I cespiti, infatti, sono ubicati alla predetta frazione collegata al centro di Carinola attraverso la SP64 e all'autostrada del Sole attraverso la SS7.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, in data 27.02.2024, congiuntamente con il C.G., si recava presso il cespite pignorato per l'inizio delle operazioni peritali.

In questo accesso – alla presenza del legale rappresentante della società esecutata – veniva effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi.

L'esperto stimatore, contestualmente, eseguiva un dettagliato rilievo plano-altimetrico e fotografico dei cespiti siti in Via IV Novembre ovvero il negozio, il monolocale e il giardino (*ALL.1-Verbale di sopralluogo*) mentre si riservava di eseguire successivamente i rilievi metrici dei terreni siti alla Via Rio Persico - I traversa sui quali insistevano alcuni fabbricati, realizzati verosimilmente abusivamente, connessi alle attività di recupero e smaltimento di rifiuti edili esercitate dalla stessa società esecutata e/o da terzi, in quanto necessitava fare un rilievo topografico per accertare se tali manufatti insistono in tutto o in parte sulle particelle di terreno pignorate ovvero se vi siano stati sconfinamenti nella proprietà altrui con la realizzazione degli stessi.

Pertanto, con le brevi note dell'11.03.2024 chiedeva autorizzazione al GE ad effettuare le operazioni di rilievo topografico dell'area pignorata a spese del creditore pignorante necessarie per ottemperare al mandato conferitogli.

Il GE con il provvedimento del 28.03.2024 autorizzava il rilievo topografico, con spese a carico, in via di anticipo, del creditore procedente, che ad oggi non ha ancora ottemperato, pertanto le operazioni peritali relativamente ai suddetti terreni sono sospese.

In data 19.06.2024 lo scrivente effettuava il rilievo topografico con l'ausilio del topografo.

Successivamente alla ricognizione dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Ufficio Catasto onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonché del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie alla ex Conservatoria dei RR.II. per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro

il debitore esecutato, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

3. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta agli atti:

- l'estratto catastale attuale o quello storico (per ciascun immobile) relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- la visura camerale della società esecutata.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma incompleta.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la detta certificazione nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Orbene lo scrivente integrava la predetta documentazione estraendo presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Caserta - Servizi Catastali la visura catastale storica dei cespiti pignorati e il camerale della società esecutata presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Caserta.

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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.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 SOGEL.

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

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

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

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

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

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

Il bene espropriato per la **piena ed intera proprietà alla “XXX”** è un appezzamento di terreno distinto in **C.T. al foglio 57, p.la 494** mentre i beni espropriati per la **quota di ½ della piena ed intera proprietà** sono il negozio e l'appartamento distinti rispettivamente in **C.F. al foglio 68, p.la 164 sub 1 e sub 2** e il giardino distinto in **C.T. al foglio 68, p.la 19**; i beni, infine, espropriati per la **quota di 5/9 della piena ed intera proprietà** sono gli appezzamenti di terreno distinti in **C.T. al foglio 57, p.lle 619 e 620**.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della società esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore del 13.11.2015.

Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche, ritiene che i summenzionati cespiti per essere più appetibili debbano formare tre lotti di vendita e segnatamente:

LOTTO N. 1: quota di $\frac{1}{2}$ della piena ed intera proprietà di negozio ubicato in Carinola (CE) - frazione Nocelleto alla Via IV Novembre snc riportato in **C.F. al foglio 68, p.lla 164, sub 1**, confinante con la predetta Via IV Novembre per un lato, cortile comune per un altro lato, p.lla 5085 per un altro lato ancora e p.lla 165 per l'ultimo lato;

LOTTO N. 2: quota di $\frac{1}{2}$ della piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Carinola (CE) - frazione Nocelleto alla Via IV Novembre snc riportato in **C.F. al foglio 68, p.lla 164, sub 2**, confinante con la predetta Via IV Novembre per un lato, cortile comune per un altro lato, p.lla 5085 per un altro lato ancora e p.lla 165 per l'ultimo lato, più **quota di $\frac{1}{2}$ della piena ed intera proprietà del giardino** ubicato in Carinola (CE) - frazione Nocelleto alla Via IV Novembre snc riportato in **C.F. al foglio 68, p.lla 19**, confinante con cortile comune per un lato, p.lla 5119 per un altro lato, p.lle 407 e 408 per un altro lato ancora, strada vicinale Capitola per l'ultimo lato;

LOTTO N. 3: piena ed intera proprietà di terreno con sovrastante corpo di fabbrica ubicato in Carinola (CE) - frazione Nocelleto alla Via Rio Persico, riportato in **C.T. al foglio 57, p.lla 494**, confinante con p.lla 132 per un lato, p.lla 495 per un altro lato, p.lla 619 per un altro lato ancora e p.lla 617 per l'ultimo lato e **quota di $\frac{5}{9}$ della piena ed intera proprietà di terreno** ubicato in Carinola (CE) - frazione Nocelleto in Via Rio Persico, riportato in **C.T. al foglio 57, p.lle 619 e 620**, confinante con la predetta p.lla 494 e p.lla 495 per un lato, Via Rio Persico II per un altro lato, p.lla 220 per un altro lato ancora e p.lla 618 per l'ultimo lato.

Relativamente al lotto n. 3 occorre precisare che la superficie complessiva del terreno distinto con le p.lle 619 (di mq 225) e 620 (di mq 225) è pari a mq 450 e che pertanto la quota di 5/9 di 450 mq = 250 mq.

Atteso che il terreno è suscettibile della separazione in natura attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota di mq 250, il G.E. disponeva tale separazione, previo frazionamento di detto terreno, autorizzando l'esperto stimatore a provvedervi, con il verbale di udienza del 03.10.2024.

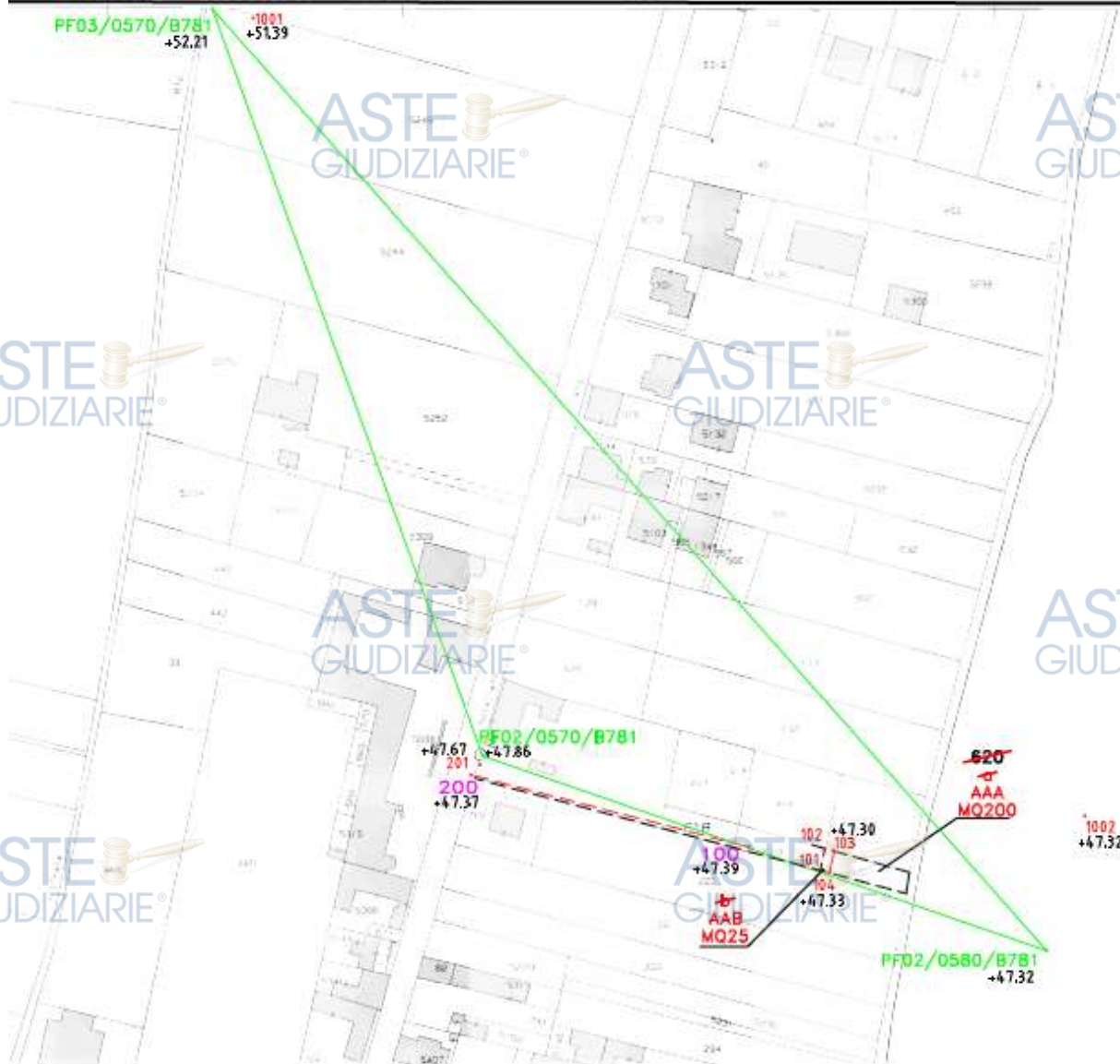
Premesso che la quota di terreno pari a mq 250 è data dalla somma di tutta la superficie della particella 619 e da una porzione di superficie pari a 25 mq della particella 620, il frazionamento ha riguardato evidentemente solo la particella 620 (cfr. ALL. 2 – *Tavole grafiche da 1 a 5 e Tipo Frazionamento*).

Pertanto la p.lla 620 con le operazioni di rilievo topografico e la successiva elaborazione dei dati è stata divisa in due particelle derivate provvisorie (**p.lla AAA di mq 200 e p.lla AAB di mq 25**) con la nuova dividente come risulta di seguito nelle *Tavole grafiche* necessarie per la redazione della modulistica del c.d. Tipo frazionamento da inoltrare all'Agenzia delle Entrate di Caserta, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio.

OGGETTO: RILIEVO PER TIPO DI FRAZIONAMENTO
COMMITTENTE: ALEX
TAVOLA: 1
COMUNE: CARINOLA
FOGLIO: 57
PARTICELLA: 620
SCALA: 1:2000
FORMATO PLOT: A4



In Provinciale - Territorio - Direttore PIAGIELLO TOMMASO



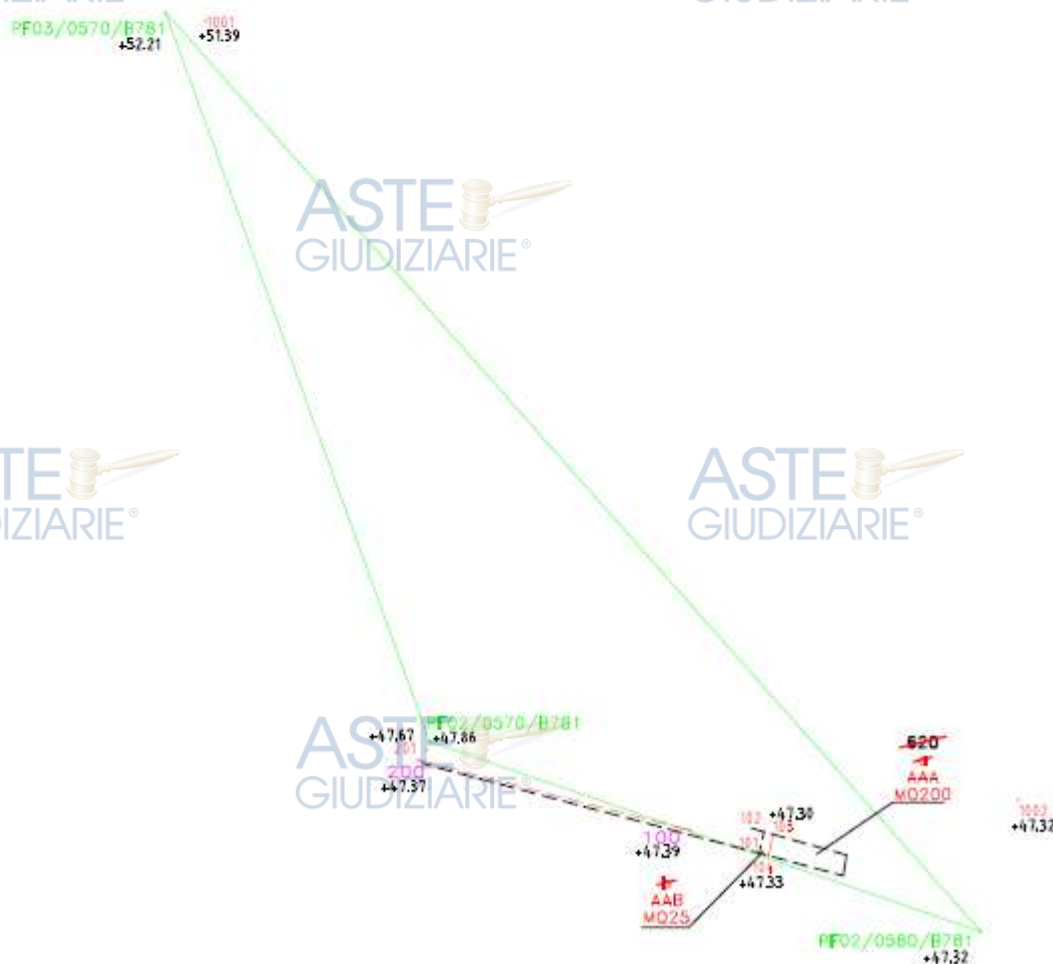
dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)

Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it

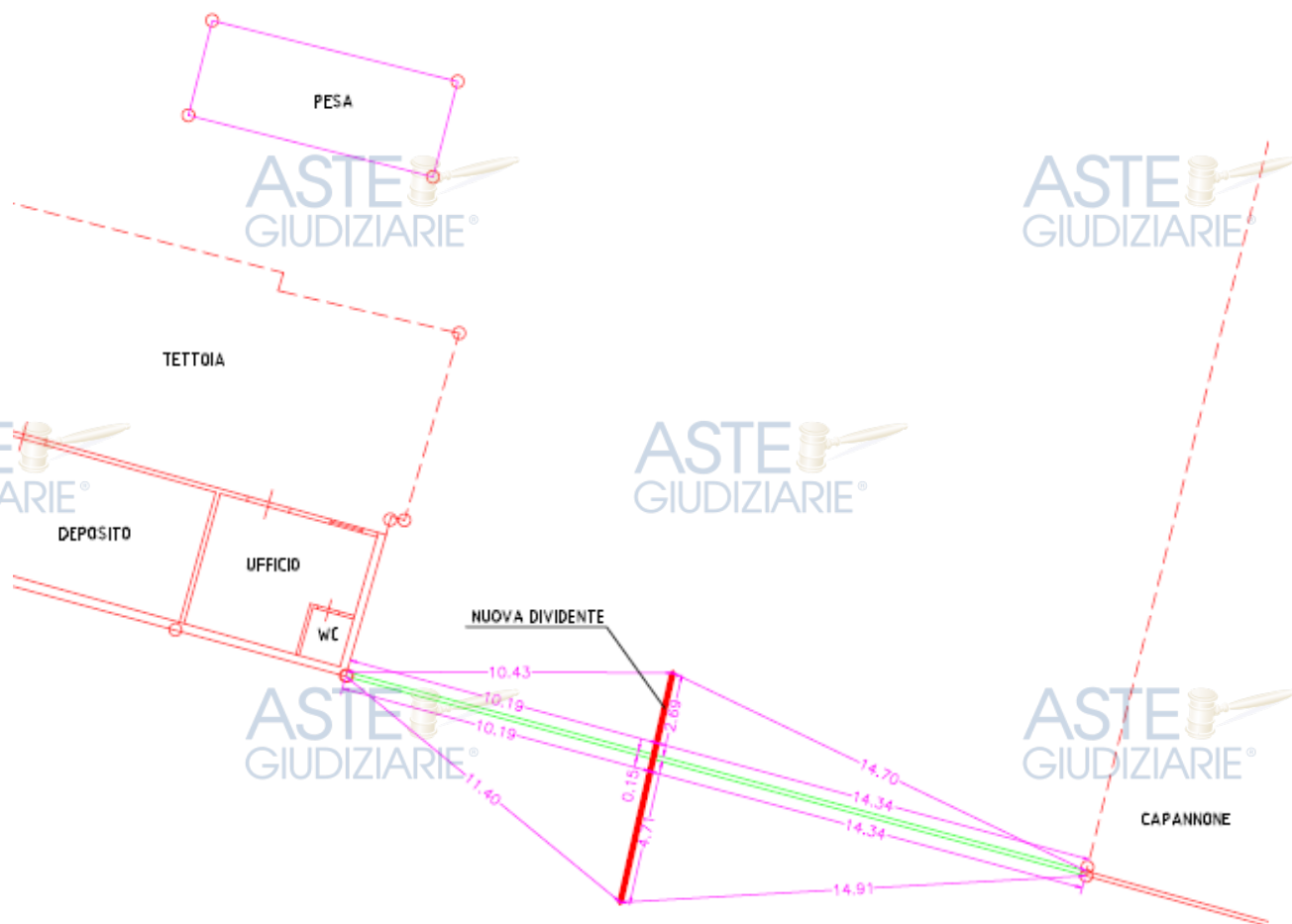
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OGGETTO: RILIEVO PER TIPO DI FRAZIONAMENTO
COMMITTENTE: ALEX
TAVOLA: 2
COMUNE: CARINOLA
FOGLIO: 57
PARTICELLA: 620
SCALA: 1:2000
FORMATO PLOT: A4



OGGETTO: RILIEVO PER TIPO DI FRAZIONAMENTO
 COMMITTENTE: ALEX
 TAVOLA: 3 – POSIZIONE DIVIDENTE
 COMUNE: CARINOLA
 FOGLIO: 57
 PARTICELLA: 620
 SCALA: 1:200
 FORMATO PLOT: A4



Con l'approvazione dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio in data 23.12.2024 del Tipo Frazionamento sotto inserita, le due particelle derivate provvisorie sono diventate rispettivamente le particelle definitive 5433 di 200 mq e 5434 di 25 mq.

  AGE AGEDP-CE REGISTRO TIPO FRAZIONAMENTO
UFFICIALE.0304465.23-12-2024.U  **FRAZIONAMENTO**

Ufficio provinciale di: CASERTA - Territorio
Protocollo: 2024/175163
Data: 23/12/2024

Codice file PREGEO: Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

Comune CARINOLA Sez. Censuaria
Foglio 57 Particelle 620
Tecnico DE LUCIA LUIGI Qualifica INGEGNERE
Provincia CASERTA

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	020	000			00000	02	25	SN			029	01	4.55	1.92	
S	020	000			00000	00	00				000				
C		000	a	5433	00000	02	00	SN			029	01	4.94	1.7	
C		000	b	5434	00000	00	25	SN			029	01	.54	.21	

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0151404/2024 del 28/11/2024 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.: 2024/CE0175163

Data di approvazione: 23/12/2024

Il Tecnico:
Il Direttore dell'Ufficio:
(Responsabile del procedimento)

 APPROVAZ. AUTOMATICA
FLAGIELLO TOMMASO

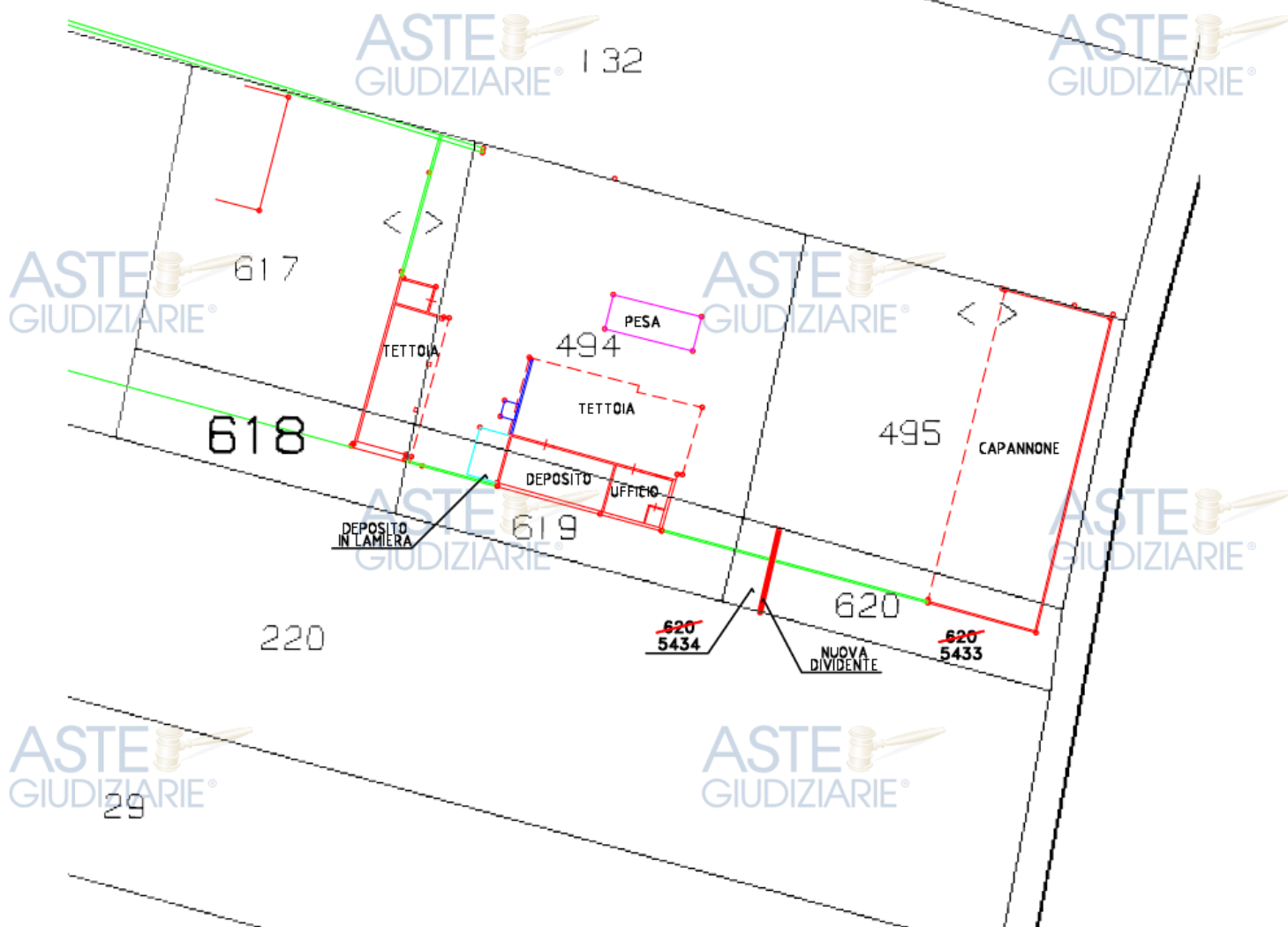
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 33739

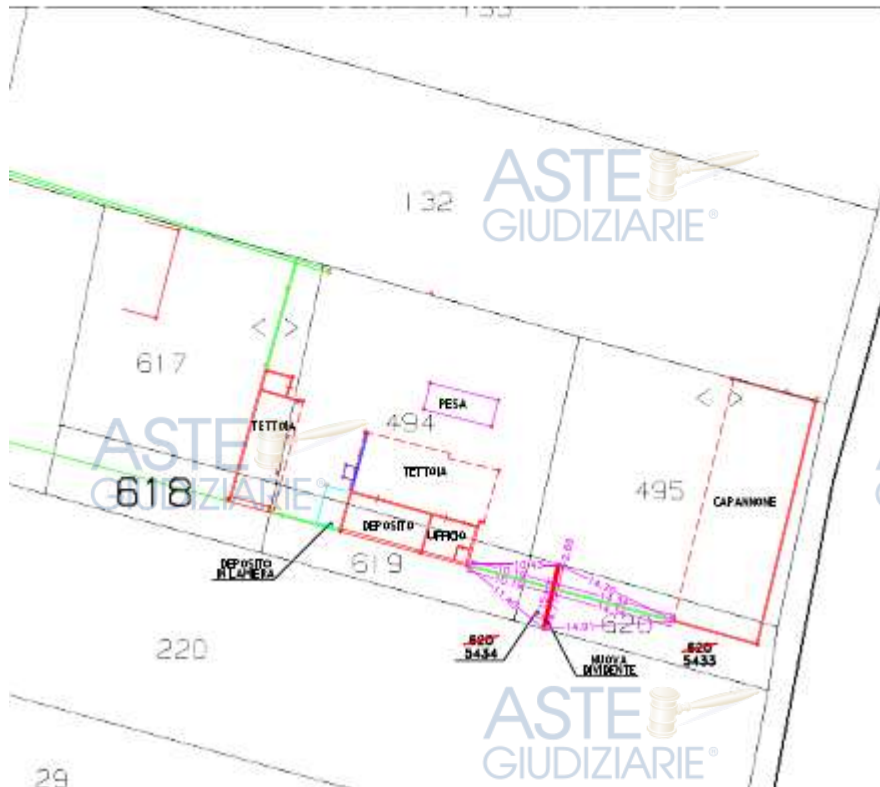
Data di richiesta del servizio: 23/12/2024

Riscossi € 93.00 di cui € 28 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali

OGGETTO: RILIEVO PER TIPO DI FRAZIONAMENTO
 COMMITTENTE: ALEX
 TAVOLA: 4 – NUOVO TF SOVRAPPOSTO ALLA MAPPA WEGIS
 COMUNE: CARINOLA
 FOGLIO: 57
 PARTICELLA: 620
 SCALA: 1:500
 FORMATO PLOT: A4



OGGETTO: RILIEVO PER TIPO DI FRAZIONAMENTO
COMMITTENTE: ALEX
TAVOLA: 4 - NUOVO TF SOVRAPPOSTO ALLA MAPPA WEGIS
COMUNE: CARINOLA
FOGLIO: 57
PARTICELLA: 620
SCALA: 1:500
FORMATO PLOT: A4



Alla luce di tutto quanto detto il lotto di vendita n. 3 aggiornato è il seguente:

LOTTO N. 3: piena ed intera proprietà di terreno con sovrastante corpo di fabbrica ubicato in Carinola (CE) - frazione Nocelleto alla Via Rio Persico, riportato in C.T. al foglio 57, p.lla 494, confinante con la p.lla 132 per un lato, p.lla 495 per un altro lato, p.lla 619 per un altro lato ancora e p.lla 617 per l'ultimo lato e **piena ed intera proprietà di terreno** ubicato in Carinola (CE) - frazione Nocelleto in Via Rio Persico, riportato in C.T. al foglio 57, p.lle 619 e 5434, confinante nell'insieme con la predetta p.lla 494 e p.lla 495 per un lato, p.lla 5433 per un altro lato, p.lla 220 per un altro lato ancora e p.lla 618 per l'ultimo lato.

Il seguente rapporto di stima riguarda il LOTTO N. 3

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente l'immobile pignorato, ha effettuato la sovrapposizione tra l'immagine satellitare e la mappa wegis catastale di seguito riportata evidenziando in rosso l'immobile stesso.

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche

interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Oggetto della stima

Il bene immobile è un **appezzamento di terreno** sito in Carinola (CE) alla frazione Nocelleto.

Ambientazione e caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in una zona destinata prevalentemente ad attività agricole.

Descrizione dell'immobile

L'appezzamento di **terreno agricolo** distinto con le particelle 494 di are 07.80, 618 di are 02.25 e 619 di are 02.25, ad andamento del tutto pianeggiante ha un'estensione catastale complessiva di 1.230 mq, di qualità vigneto, su cui insistono alcuni immobili – come si può vedere dalla documentazione fotografica prodotta durante le operazioni peritali (cfr. *ALL.3-Rilievo fotografico*), di cui alcune foto più rappresentative sono riportate nelle pagine seguenti – realizzati abusivamente quali:

- un vano adibito a ufficio con annesso wc e adiacente deposito, in muratura;
- una tettoia in lamiera antistante il predetto corpo di fabbrica;
- un deposito in lamiera;
- una pesa;

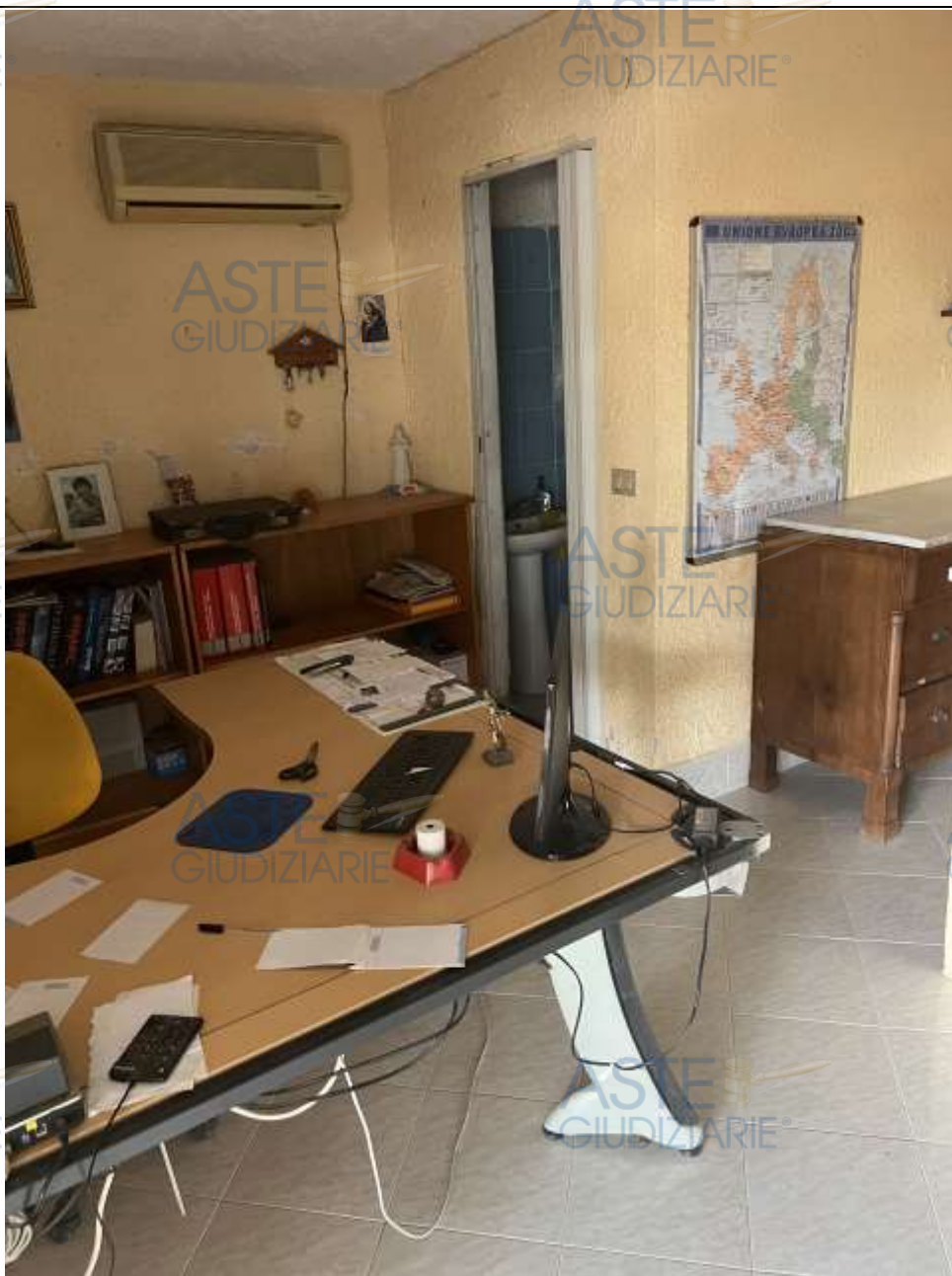
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fabbricato deposito e ufficio con annessa tettoia



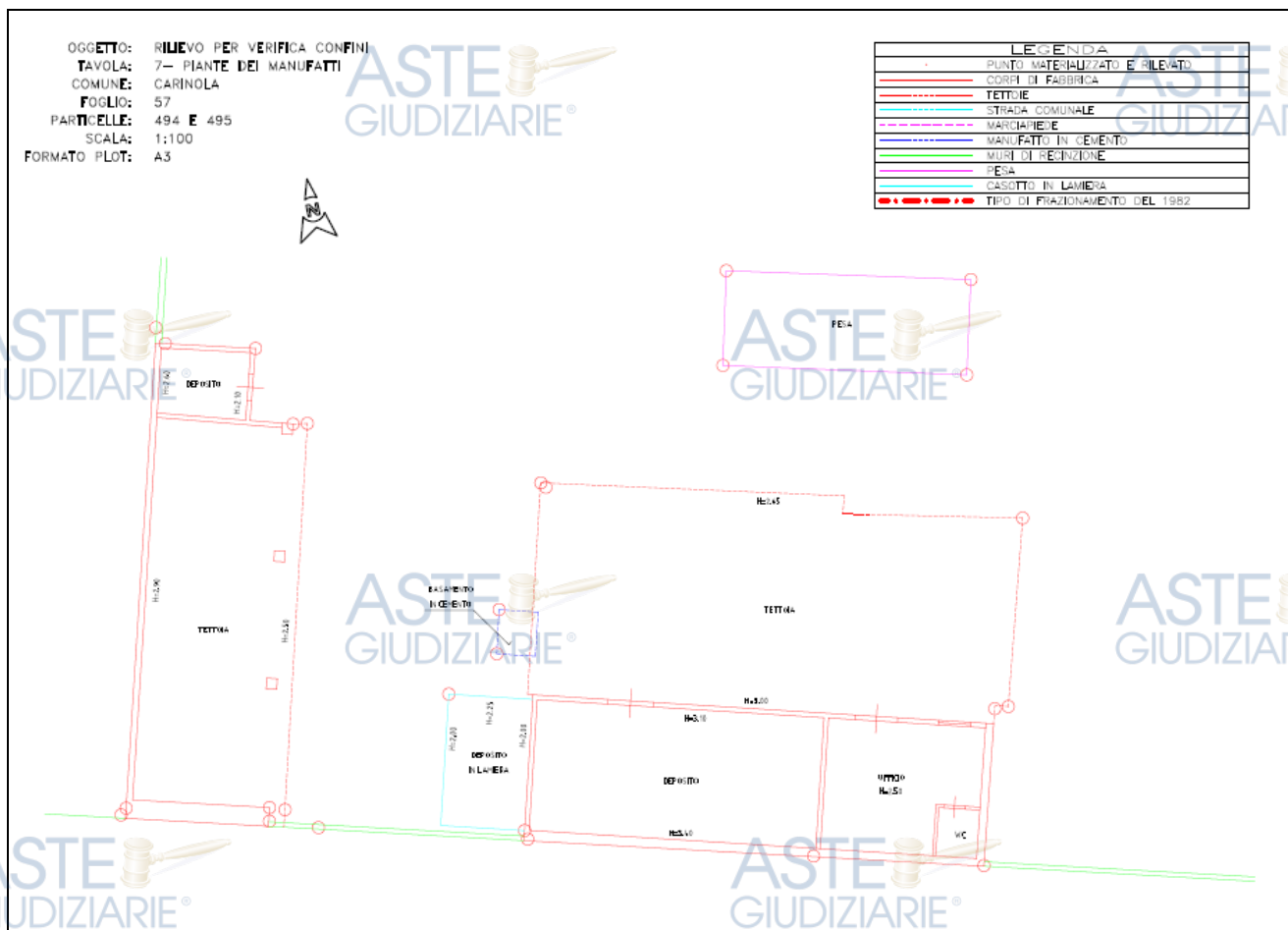
Vista deposito esterna e interna



Vista interna ufficio con annesso wc

Per una maggiore comprensione si riportano sotto le piante dello stato dei luoghi (cfr. ALL.4-Rilievo topografico: Tavole grafiche da 1 a 7).

PIANTE DELLO STATO DEI LUOGHI



Dal rilievo topografico eseguito risulta che quest'ultima tettoia con annesso deposito in muratura posti sul lato ovest insistono sul terreno di proprietà altrui distinto con le p.lle 617 e 618 come si evince dalla tavola grafica sottostante, pertanto non verranno presi in considerazione ai fini della stima del lotto.

Di contro, il capannone in acciaio posto sul lato est che insite sulla particella 495, non oggetto di pignoramento, sconfina in parte sulla ex p.lla 620 staggiata e pertanto dovrà essere arretrato a spese del confinante.



Immagine satellitare

OGGETTO: RILIEVO PER VERIFICA CONFINI
TAVOLA: 5- RIPOPTO FRAZIONAMENTO DEL 1982
SU MAPPA WEGIS
COMUNE: CARINOLA
FOGLIO: 57
PARCELLA: 494 E 495
SCALA: 1:500
FORMATO PLOT: A3

MISURE TIPO DI FRAZIONAMENTO			
	MISURE DEL 1982	MISURE ATTUALI	MISURE DA ADATTARE AL FRAZIONAMENTO
PARZIALE 1	30.00		29.67
PARZIALE 2	60.00		59.33
PARZIALE 3	85.00		84.00
TOTALE	155.00	150.31	149.751

LEGENDA	
	PUNTO MATERIALIZZATO E RILEVATO
	CORRI DI FABBRICA
	TETTOIE
	STRADA COMUNALE
	MARCHIAREDE
	MANUFATTO IN CEMENTO
	MURI DI RECINZIONE
	PESA
	CASOTTO IN LAMIERA
	TIPO DI FRAZIONAMENTO DEL 1982

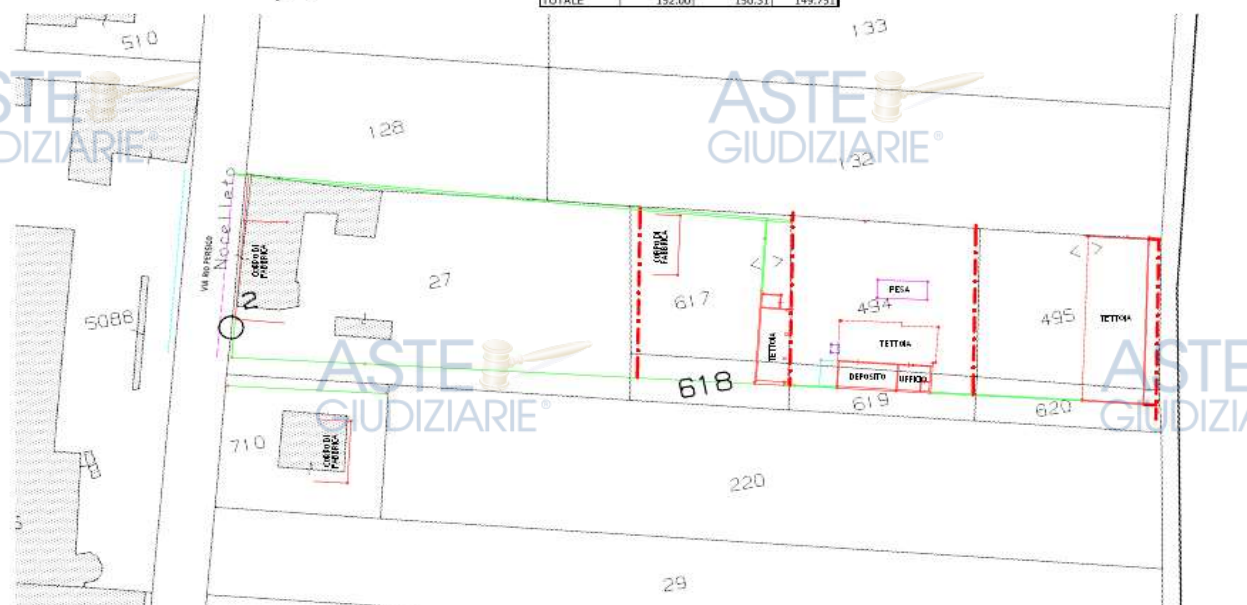


Grafico dello stato dei luoghi

Determinazione della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: *“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Di seguito sono riportate, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e poi opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
vano ufficio e wc	26,60	1,00	26,60		mediocri
deposito	46,30	0,60	27,78		"
deposito in lamiera	12,10	0,60	7,26		"
tettoia	110,84	0,60	66,50		"

Superficie Calpestabile (lorda): mq 195,84 - Superficie Commerciale complessiva: mq 128,14

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).

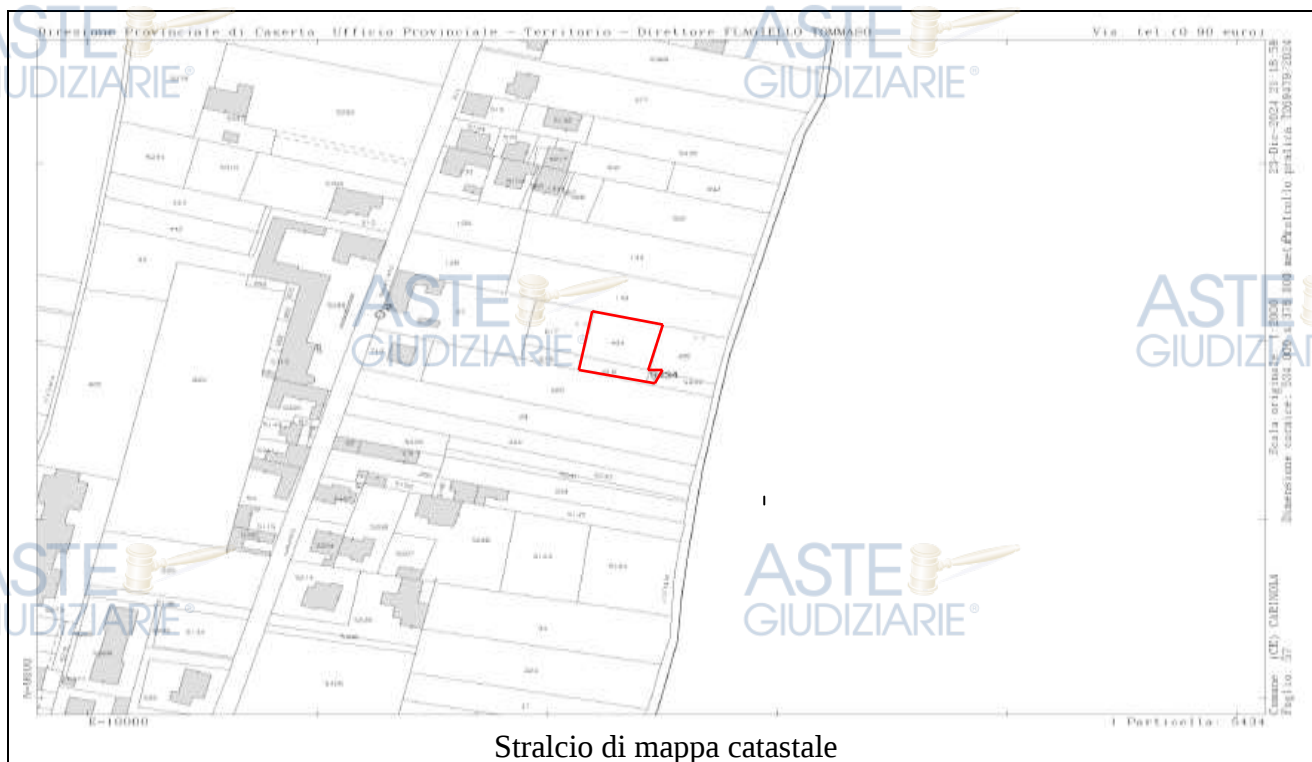
In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difficoltà** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

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 difficoltà:

1. deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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;
2. deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difficoltà.

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto, ha estratto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Catasto di Caserta la **visura storica** aggiornata all'attualità per ciascun immobile e lo stralcio di mappa riportato di seguito in cui viene evidenziato graficamente il lotto in questione (*cfr. ALL.5 – Documentazione catastale*).



Per quanto concerne la storia catastale del cespite identificato in **C.T. di Carinola al foglio 57, p.lla 494**, si relaziona quanto segue.

A tal proposito la originaria particella all'impianto meccanografico è proprio l'attuale particella:

INTESTATO

1	ALEXIS APPALTI S.R.L. sede in CARINOLA (CE)						03565330619*		(1) Proprieta' 1/1	
Unità immobiliare dall'impianto meccanografico										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	57	494		-	VIGNETO 1	07 80		Euro 16,92 L. 32.760	Euro 6,65 L. 12.870	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita	8894			

Per gli immobili distinti in **C.T. di Carinola al foglio 57, p.lla 619 di are 02.25 (mq 225) e 620 di are 02.25 (mq 225)**, si ha:

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	57	221		-	VIGNETO 1	12 07		Euro 26,18 L. 50.694 Euro 10,29 L. 19.916	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita	8399		

INTESTATI

1	ALEXIS APPALTI S.R.L. sede in CARINOLA (CE)					03565330619*	(1) Proprieta' 5/9
2	NICOLÒ Teresa nata a CARINOLA (CE) il 12/05/1941					NCLTR541E52B781W*	(1) Proprieta' 6/54
3	NICOLÒ Vito nato a CARINOLA (CE) il 11/03/1914					NCLVTH4C11B781B*	(1) Proprieta' 36/54
4	NICOLÒ Carlina nata a CARINOLA (CE) il 02/09/1945					NCLCLN45P42B781T*	(1) Proprieta' 6/54

Unità immobiliare dal 20/09/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	57	619		-	VIGNETO 1	02 25		Euro 4,88 Euro 1,92	FRAZIONAMENTO del 08/10/1982 Pratica n. 246570 in atti dal 20/09/2002 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 63.1/1982)
Notifica						Partita			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:57 Particella:221 ; Foglio:57 Particella:618 ; Foglio:57 Particella:620 ;

INTESTATI

1	ALEXIS APPALTI S.R.L. sede in CARINOLA (CE)					03565330619*	(1) Proprieta' 5/9
2	NICOLÒ Teresa nata a CARINOLA (CE) il 12/05/1941					NCLTR541E52B781W*	(1) Proprieta' 6/54
3	NICOLÒ Vito nato a CARINOLA (CE) il 11/03/1914					NCLVTH4C11B781B*	(1) Proprieta' 36/54
4	NICOLÒ Carlina nata a CARINOLA (CE) il 02/09/1945					NCLCLN45P42B781T*	(1) Proprieta' 6/54

Unità immobiliare dal 20/09/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	57	620		-	VIGNETO 1	02 25		Euro 4,88 Euro 1,92	FRAZIONAMENTO del 08/10/1982 Pratica n. 246570 in atti dal 20/09/2002 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 63.1/1982)
Notifica						Partita			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:57 Particella:221 ; Foglio:57 Particella:618 ; Foglio:57 Particella:619 ;

Unità immobiliare dal 23/12/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	57	5434		-	VIGNETO 1	00 25		Euro 0,54	Euro 0,21	FRAZIONAMENTO del 23/12/2024 Pratica n. CE0175163 in atti dal 23/12/2024 presentato il 23/12/2024 (n. 175163.1/2024)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:57 Particella:620 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:57 Particella:5433 ;

Unità immobiliare dal 23/12/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	57	5433		-	VIGNETO 1	02 00		Euro 4,34	Euro 1,70	FRAZIONAMENTO del 23/12/2024 Pratica n. CE0175163 in atti dal 23/12/2024 presentato il 23/12/2024 (n. 175163.1/2024)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:57 Particella:620 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:57 Particella:5434 ;

Per i beni staggiti vi è l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento

e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza, con le risultanze catastali.

Gli immobili realizzati abusivamente non sono evidentemente accatastati e solo parte del corpo di fabbrica in muratura ad uso ufficio (ovvero abitazione agricola e/o deposito), a parere dell'esperto stimatore, può essere regolarizzato, come si dirà in risposta al quesito n. 6, pertanto è necessario che l'aggiudicatario provveda all'accatastamento di quest'ultimo attraverso la procedura

Docfa, il cui costo è pari a € 500,00.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito

nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

LOTTO N. 3: piena ed intera proprietà di terreno con sovrastante porzione di corpo di fabbrica in muratura ad uso abitazione agricola e/o deposito ubicato in Carinola (CE) - frazione Nocelleto alla Via Rio Persico, riportato in C.T. **al foglio 57, p.lla 494**, confinante con la p.lla 132 per un lato, p.lla 495 per un altro lato, p.lla 619 per un altro lato ancora e p.lla 617 per l'ultimo lato e **piena ed intera proprietà di terreno** ubicato in Carinola (CE) - frazione Nocelleto in Via Rio Persico, riportato in C.T. **al foglio 57, p.lle 619 e 5434**, confinante con la predetta p.lla 494 e p.lla 495 per un lato, p.lla 5433 per un altro lato, p.lla 220 per un altro lato ancora e p.lla 618 per l'ultimo lato; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; i terreni ricadono in **ZONA AGRICOLA DI TIPO E/1 del P.R.G. approvato in data 21.04.1982** e nel **P.U.C. adottato in data 28.03.2019 in ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE "D1"** fatta eccezione che parte della particella 619 di mq 159,70 e parte delle attuali particelle 5433 e 5434 (già p.lla 620) di mq 168,88 ricadono in **ZONE AGRICOLE "E1"** (frutteti, seminativi e seminativi arborati); per il predetto fabbricato realizzato abusivamente a parere dell'esperto è possibile la sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 4.000,00

OFFERTA MINIMA: € 3.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari (Agenzia delle Entrate di Caserta), per quanto riguarda le visure ipotecarie e Ufficio Catasto per le visure catastali, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (cfr. ALL.6 – *Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza*);

- **nn. 35466/27382 del 11.12.2015**-Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di **atto di compravendita** per notar Giuseppe Ronza del 13.11.2015, rep. n. 11103, racc. n. 7343, a favore della società "XXX" con sede sociale in Carinola (CE) alla via Rio Persico I Traversa - XXX, contro XXX, della piena proprietà dell'appezzamento di terreno riportato in C.T. al foglio 57, p.lla 494; della quota di ½ dell'intero della piena proprietà del fabbricato riportato in C.F. al foglio 68, p.lla 164, sub 1 e 2 e del terreno riportato in C.T. al foglio 68, p.lla 19; quota pari a 5/9 dell'intero della piena proprietà dell'appezzamento di terreno riportato in C.T. al foglio 57, p.lle 619 e 620;
- alla predetta XXX l'appezzamento di terreno in agro del Comune di Carinola (CE) in C.T. al foglio 57, p.lla 494 è pervenuto per **atto di donazione** per notar Gennaro Fiordiliso del 22.03.1983, trascritto il **14.04.1983 ai nn. 8680/7822** da XXX;

- **nn.14244/12822 del 19.06.1984**-Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di **atto di compravendita** per notar Gennaro Fiordiliso del 29.05.1984, a favore di XXX, come sopra generalizzata, in regime di comunione legale dei beni con XXX, come risulta dall'estratto di matrimonio qui accluso, contro XXX, come sopra generalizzato, XXX, di una quota di **16/18** della piena proprietà dell'appezzamento di terreno riportato in C.T. al foglio 57, p.lle 221/C, di are 2.25 e 221/D di are 2.25 (oggi p.lle 619 e 620);
- **nn. 21416/18627 del 12.12.1985**-Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di **successione** della madre XXX, giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Sessa Aurunca il 10.08.1983, denuncia n. 85 del volume 259, avente ad oggetto, tra gli altri, una quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Carinola (CE) riportato in C.T. al foglio 57, p.lle 221/C, di are 2.25 e 221/D di are 2.25 (oggi p.lle 619 e 620) a favore XXX (per la quota= $\frac{1}{3} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{6} = \frac{3}{18}$), come sopra generalizzato, XXX (ciascuno per la quota = $\frac{2}{3} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{9} = \frac{2}{18}$);
- **nn. 48810/38684 del 28.12.2003**-Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di **accettazione tacita di eredità** avente ad oggetto una quota pari a $\frac{2}{18}$ della piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Carinola (CE) riportato in **C.T. al foglio 57, p.lle 619 e 620**, contro XXX e deceduta il 02.01.1983 a favore XXX, innanzi generalizzata; si precisa che per la restante quota di **7/18** è stata trascritta in data 20.12.2023 ai nn. 47611/37683 accettazione tacita di eredità contro la predetta *de cuius* XXX a favore XXX (quota= $\frac{3}{18}$), come sopra generalizzato, XXX (quota= $\frac{2}{18}$) e XXX (quota= $\frac{2}{18}$).

In definitiva relativamente al terreno sito in Carinola (CE) riportato in C.T. al foglio 57, p.lle 221/C, di are 2.25 e 221/D di are 2.25 (attuali p.lle 619 e 620) risulta in capo alla predetta sig.ra XXX la quota pari a $\frac{8}{18} + \frac{2}{18} = \frac{10}{18} = \frac{5}{9}$ e al predetto XXX la quota pari a $\frac{8}{18} = \frac{4}{9}$.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Premesso che la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica al Comune di Carinola veniva protocollata al n. 5331 del 23.04.2024, lo scrivente, dopo numerosi solleciti per le vie brevi, riusciva ad ottenere il CDU in data **11.06.2024** (cfr. ALL.7 – Documentazione Urbanistica).

I terreni distinti in catasto al **foglio n. 57 p.lle 494, 619 e 620** risultano avere nel **P.R.G. approvato in data 21.04.1982** la destinazione urbanistica di **ZONA AGRICOLA DI TIPO E/1** che ai sensi dell'**art. 21 delle Norme Attuative** prevede:

Sono consentite costruzioni nel rispetto dei seguenti indici:

- **indice di fabbricabilità ad esclusivo uso agricolo** = **0,02 mc/mq.**
- **indice di fabbricabilità ad uso abitazione per l'azienda agricola**..... = **0,03 mc/mq.**
- **indice di copertura**..... = **0,05 mq/mq.**
- **altezza massima**..... = **7,50 m.**
- **numero dei piani**..... = **2 piani**
- **distanza minima dai confini**..... = **10,00 m.**
- **distanza minima dalle altre costruzioni**..... = **20,00 m.**
- **distanza minima dal ciglio delle strade al pubblico transito e vicinali** = **15,00 m.**

Tali terreni sono destinati prevalentemente alle attività agricole. Sono consentite aliquote di cubatura anche per uso abitativo con stretta pertinenza alla azienda agricola. Le costruzioni esistenti possono utilizzare la cubatura consentita al fine di ampliare l'azienda agricola.

Nel **P.U.C. adottato in data 28.03.2019** la destinazione urbanistica è di **ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE "D1"** fatta eccezione che parte della particella 619 di mq 159,70 e parte della particella 620 di mq 168,88 ricadono in **ZONE AGRICOLE "E1"** (frutteti, seminativi e seminativi arborati).

Le zone artigianali di espansione sono quelle destinate dallo strumento urbanistico generale all'espansione dell'apparato artigianale. In queste zone si applicano le disposizioni generali riportate di seguito.

Nelle zone omogenee D1 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:

U13 Artigianato di servizio

U14 Artigianato di servizio agli automezzi

U16 Attività artigianali del settore agro-alimentare e conserviero

U25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, commercio al dettaglio strettamente connesso all'attività di artigianato svolta, spazi di esposizione, locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 35% della Su complessiva realizzabile.

In esse il PUC si attua per il tramite di intervento urbanistico attuativo per comparti capaci di contenere un minimo di cinque attività, nell'ipotesi di massimo sfruttamento dell'indice fondiario che scaturirà dalla progettazione del PUA.

Per ogni attività che si intende insediare, è ammessa la realizzazione di un'abitazione per il personale di sorveglianza e/o per il titolare dell'attività, di superficie utile abitabile complessiva non

superiore a 95 mq. Tale Su dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato adibito ad altra destinazione principale.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale	It= 3 mc/mq
Rapporto di copertura	Rc = 0,50 mq/mq
Altezza massima	H max = 11,50 m
Distanza minima dei fabbricati dal confine	Dc = 5,00 m
Distanza minima tra le facciate dei fabbricati	Df = 10,00 m
Distanza minima tra le facciate dei fabbricati, se prive di vedute	Df = lunghezza delle parti direttamente contrapposte
Distanza minima dei fabbricati dalla strada	m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00
	m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
	m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00
Costruzione sul confine	Consentita solo se sul confine vengono realizzati contemporaneamente i fabbricati ricadenti nei due lotti adiacenti. Tali fabbricati devono scaturire da una progettazione unitaria, che deve evitare tratti di pareti libere a confine per una lunghezza superiore al 25% della lunghezza totale della parete a cui il tratto appartiene
Costruzione sul limite di zona	Consentita solo se la zona adiacente è commerciale
Costruzione in aderenza a pareti non finestate	consentita
Lunghezza massima delle facciate	Lf = 50,00 m
Parcheggi	Da realizzare nel rispetto dell'articolo 84
Verde privato o condominiale	Minimo 10 mq ogni 100 mc di costruzione

Tabella 9 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE "D1"

Per le porzioni delle particelle 619 e 620 ricadenti in ZONE AGRICOLE "E1" (frutteti, seminativi e seminativi arborati) il PUC individua come zone agricole E1 quelle a ridosso dei centri edificati, nelle quali non saranno consentiti allevamenti zootecnici di alcun genere, fatto salvo l'allevamento di quelli domestici.

Gli usi ammessi nell'ambito delle zone omogenee E1 sono i seguenti:

a) per gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche sono ammessi gli usi che preesistevano. Eventuali variazioni di destinazione d'uso saranno possibili previa approvazione di un progetto di recupero complessivo sull'intera unità edilizia interessata e sulle relative pertinenze che dimostri, nello specifico, la compatibilità dell'uso da assegnare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale.

b) per tutti gli edifici delle zone omogenee E1, con esclusione di quelli riportati al precedente punto a), sono ammessi i seguenti usi:

A1 Residenza agricola;

A2 Attrezzature di servizio all'agricoltura;

A4 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;

A6 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole;

A7 Infrastrutture agricole;

A10 Strutture ricettive agrituristiche;

A12 Attrezzature per la pesca sportiva;

U14 Artigianato di servizio agli automezzi;

U21 Attrezzature sportive.

Per ogni attività che si intende insediare, è ammessa la realizzazione di un'abitazione per il personale di sorveglianza e/o per il titolare dell'attività, di superficie utile abitabile complessiva non superiore a 95 mq.

Tale Su dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato adibito ad altra destinazione principale.

In tali zone è consentito l'intervento diretto con le prescrizioni che seguono:

Indice di fabbricabilità fondiario ad esclusivo uso abitativo per l'azienda agricola	If = 0,03 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiario ad esclusivo uso agricolo	If = 0,10 mc/mq
Rapporto di copertura	Rc = 0,05 mq/mq
Altezza massima	H max = 7,50 m
Distanza minima dei fabbricati per abitazione dai confini	Dc = 7,50 m
Distanza minima tra le facciate dei fabbricati per abitazioni	Df = 15,00 m
Distanza minima delle pertinenze dai confini	Dcp = 20,00 m
Distanza minima tra le facciate dei fabbricati per pertinenze	Dfp = 40,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalla strada	Ds = come prescritta dall'art. 18 delle NTA
Costruzione sul confine	Non consentita
Costruzione sul limite di zona	Non consentita
Costruzione in aderenza a pareti non finestrate	Consentita
Lunghezza massima delle facciate per le abitazioni	Lfa = 15,00 m
Lunghezza massima delle facciate delle pertinenze	Lfp = 60,00 m

Tabella 13 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE "E1"

Occorre precisare che dal momento dell'adozione del PUC con il P.R.G. ancora vigente, scattano le misure di salvaguardia che impongono il principio di "doppia conformità" strumentale, cioè che ogni intervento edilizio deve risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti e a quelli medio tempore adottati.

Alla luce di ciò è prassi consolidata prendere a riferimento le norme attuative più restrittive ovvero nel caso di specie quelle relative al P.R.G., pertanto il lotto viene valutato come terreno agricolo in zona E1.

Dalle indagini svolte presso il Comune di Carinola non sono stati rinvenuti provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico relativamente agli immobili che insistono sul lotto di terreno.

Il Capo Settore Urbanistica certifica che a nome della società esecutata e dei danti causa non risultano agli atti d'ufficio presentate pratiche edilizie: Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, S.C.I.A., D.I.A. per gli immobili (cfr. ALL.7).

Atteso che il lotto ha una superficie di mq 1.130 e che l'indice di fabbricabilità ad esclusivo uso agricolo è pari a 0,02 mc/mq e che l'indice di fabbricabilità ad uso abitazione per l'azienda agricola è pari a 0,03 mc/mq, sono pertanto consentite costruzioni ad uso agricolo di volumetria pari a mc 24,60 (mq 1.130 x 0,02 mc/mq) e ad uso abitativo pari a mc 36,90 (mq 1.130 x 0,03 mc/mq).

Occorre precisare che la superficie complessiva che si può condonare è:

$$Sc = Su + 60\% Snr$$

dove Su è la superficie utile abitabile e Snr è la superficie non residenziale.

In questo caso, considerando che l'altezza dell'ufficio (ovvero abitazione agricola)

$h = 2,50$ m e che l'altezza media del deposito è $hm = 3,25$ m, si ha:

$$Su = mc \ 36,90/m \ 2,50 = mq \ 14,76$$

$$Snr = mc \ 24,60/m \ 3,25 = mq \ 7,57 \text{ di cui il } 60\% = mq \ 4,54$$

$$Sc = Su + 60\% Snr = mq \ 19,30$$

Alla luce di tutto quanto detto si può regolarizzare solo parte del corpo di fabbrica in muratura ad uso abitazione agricola e/o deposito evidenziato con campitura in nero nel grafico seguente.

Tutto il resto, a parere dell'esperto stimatore, non può essere condonato e pertanto deve essere demolito.

Per la sanabilità della suddetta porzione di immobile si possono seguire le seguenti procedure:

- richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;
- inoltro di istanza in sanatoria a mezzo S.C.I.A. (ex D.I.A.) con indicazione di “Lavori già realizzati”.

Per entrambe le procedure si applicheranno oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria, quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 unitamente all'art. 36 dello stesso D.P.R..

E' possibile regolarizzare le opere abusive che siano conformi agli strumenti urbanistici ma per i quali non sia stata presentata regolare S.C.I.A..

Il Testo Unico dell'Edilizia (Art. 37) regola gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità, individuando differenti casistiche. Qualora la comunicazione avvenga quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento della somma di 516 euro. Se gli interventi, secondo il principio di doppia conformità, sono congrui agli strumenti urbanistici sarà possibile presentare una S.C.I.A. in sanatoria versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Orbene il costo complessivo per la sanatoria del suddetto immobile abusivo è pari complessivamente a circa € 2.000,00, di cui € 516,00 per sanzione e/o oblazione, € 200,00 per i diritti di segreteria del Comune e € 1.000,00/1.500,00 per spese tecniche professionali.

I costi per la demolizione delle volumetrie in eccedenza sono pari a corpo a € 1.000,00.

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.).

Alla data del sopralluogo il terreno con i relativi manufatti erano nella disponibilità della società esecutata.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore procedente – effettuate presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Provinciale di Caserta – verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che il bene non è stato riconosciuto di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche come certifica il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico (*cfr. Certificato UTC*).

In particolare per la SEZIONE B, **gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

1. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

nn. 34455/27309 dell'11.09.2023 – Trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 21.07.2023, in favore della società **COMEDILIA S.r.l.** con sede in Falciano del Massico (CE) alla Via Fondo Vigne snc - C.F. e P.Iva 02702590619, contro **XXX**, avente ad oggetto la piena proprietà dell'appezzamento di terreno riportato in C.T. al foglio 57, p.lla 494, quota di ½ dell'intero della piena proprietà del fabbricato riportato in C.F. al foglio 68, p.lla 164, sub 1 e 2 e del terreno riportato in C.T. al foglio 68, p.lla 19, quota pari a 5/9 dell'intero della piena proprietà dell'appezzamento di terreno riportato in C.T. al foglio 57, p.lle 619 e 620.

Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è alcuna trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro il dante causa “, sugli stessi immobili pignorati (*cfr. Ispezione Ipotecaria Ordinaria*).

Non vi è, infine, alcuna costituzione di un fondo patrimoniale *ex art. 167 c.c.*, o la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene,

che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

2. *Difformità urbanistico-edilizie*

I costi per la regolarizzazione urbanistica pari complessivamente a € 3.000,00 sono stati decurtati dal prezzo di stima.

3. *Difformità Catastali*

I costi per la regolarizzazione catastale pari a € 500,00 sono stati decurtati dal prezzo di stima.

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

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

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** ex art. 826 c.c. di un ente pubblico come certifica il Responsabile del Settore Tecnico (cfr. CDU).

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.

L'esperto procedeva alla verifica dell'**esistenza/inesistenza di pesi od oneri di altro tipo** e a tal fine svolgeva le indagini presso l'Ufficio Catasto di Caserta per risalire alla particella originaria del cespite pignorato e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (**Ufficio Usi Civici**).

Nel Decreto R. Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 22.01.1941 relativo al Comune di Carinola il **foglio 57** non è tra le terre di uso civico assegnate alla categoria a) bosco e pascolo permanente, quindi, il terreno espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (ALL.8 – R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI).

La particella non risulta, altresì, gravata da livello e/o censo come certifica il Responsabile del Settore Tecnico (cfr. CDU).

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.

Non vi sono spese condominiali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

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

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità del complesso immobiliare in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Carinola, alla frazione Nocelleto ben collegata alla cittadina ed ai Comuni circostanti attraverso la SP4.

L'agricoltura appare tutt'altro che in declino e continua a fornire occupazione a una discreta fetta della popolazione attiva: frutta, uva e olive rappresentano le principali produzioni che, oltre ad essere ampiamente commercializzate, alimentano l'industria di trasformazione agro-alimentare.

b) Caratteristiche intrinseche del terreno

I caratteri dell'appezzamento di terreno sono quelli tipici di zone agricole.

c) Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato della zona.

Ciò in considerazione soprattutto che trattasi di terreno da pascolo.

e) Redditività

Il terreno distinto è di qualità vigneto di classe 1 per cui le norme vigenti prevedono per i beni in oggetto un regime di libera contrattazione.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del “più probabile valore unitario medio di mercato” del terreno agricolo in zona E1. Esso pertanto va considerato in conseguenza del tipo di coltura realizzabile sulle aree presenti nel territorio del Comune di Carinola (CE) al fine di determinare il prezzo a base d'asta.

Nell'esaminare i criteri per la stima dei beni si è scelto di utilizzare due metodi di valutazione su cui effettuare la ponderazione, il primo è quello di mercato. Considerando che tale cespite sarà oggetto di vendita, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda e offerta in un determinato arco temporale.

Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili.

Si sono acquisiti informazioni reperite mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari (*annunci immobiliari Carinola pubblicati sul sito immobiliare.it*).

Considerata la tipologia dei beni oggetto della stima, ogni elemento comparativo sul prezzo non troverà mai piena corrispondenza con i valori determinati, e considerate le caratteristiche intrinseche dei terreni e la loro estensione, la valutazione comparativa dovrà essere sempre considerata come un parametro di riferimento. Inoltre, il valore di mercato, che in seguito verrà attribuito, è stato ulteriormente bilanciato con la richiesta potenziale da parte di operatori economici disposti ad acquistare superfici di terreno che risultano ricadere in zone dove sono ammessi interventi finalizzati, processi e tecniche agronomiche ai fini colturali e produttivi.

Il secondo criterio adottato è quello basato sul V.A.M. (Valore Agricolo Medio) espresso per ettaro, riferito alle colture presenti, pubblicate sul BURC 2018, utilizzato dalla Commissione Provinciale Espropri di Caserta per determinare il valore delle aree. Tale criterio viene enunciato

unicamente per l'applicazione di una ponderazione con i valori di mercato perché gli interventi in dette aree si attuano attraverso la Concessione Edilizia che potrà essere rilasciata esclusivamente ai soggetti considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n. 153 "Attuazione delle direttive del Consiglio delle Comunità europee per la riforma dell'agricoltura".

La tabella dei V.A.M. valida per l'anno 2018 (sono gli ultimi dati pubblicati sul bollettino regionale) contiene l'elenco articolato, a cui si farà riferimento, delle varie tipologie di colture suddivise per regione agraria. Il Comune di Carinola rientra nella *Regione Agraria n. 7 – Pianura del Volturno Inferiore*, pertanto verranno presi i valori corrispondenti alla tipologia vigneto.

Si è ritenuto di non considerare altri metodi di valutazione, nonostante vi siano numerosi altri riferimenti, ma che non soddisfano i criteri generali da adottare.

La ponderazione del valore di mercato, come sopra definita, con il V.A.M. è rispondente alla necessità di ottenere quotazioni attendibili e realistiche. In questa logica, sono stati esclusi i valori che scaturiscono dal reddito agrario e dominicale.

I V.A.M. 2018 (*banca dati dell'Agenzia delle Entrate*) per la coltura a pascolo sono:

Tipologia	V.A.M. €/ha	Valore €/mq
Vigneto	35408,00	3,50

Essi corrispondono ai valori agricoli medi espressi per ettaro per la *Regione Agraria N. 7- Pianura del Volturno Inferiore* di cui fa parte il Comune di Carinola, e rappresentano un prezzo indicativo riconducibile al genere di colture esistenti nelle macro-aree e di solito è inferiore al valore corrente.

Attualmente, però, attesa la ripresa degli investimenti nel settore agricolo, questi valori sono inferiori ai valori attuali di mercato.

Elaborando, infatti, i dati raccolti per i valori di mercato si osserva che essi sono superiori rispetto ai V.A.M., e precisamente dalle indagini effettuate risultano pari a:

Tipologia	Valore Mercato €/ha	Valore €/mq
Vigneto	40000-50000	5,00

I dati pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590 relativi alla Zona n. 7 della Provincia di Caserta in cui è compreso il Comune di Carinola sono:

Tipologia	Valore Fondiario Medio €/ha	Valore €/mq
Vigneto	30805,00	3,08

Al fine di ricavare un valore medio congruo si procede alla ponderazione tra i tre valori, pertanto si avrà:

Tipologia	V.A.M. €/mq	Valore Fondiario Medio €/mq	Valore di mercato €/mq	Media
Vigneto	3,50	3,08	5,00	3,86

Analizzando il terreno in relazione all'importanza del Comune, alle caratteristiche intrinseche come la qualità e il classamento (**Vigneto, classe 1**) e al fatto che il terreno è intercluso si ritiene di applicare la media dei valori su riportati pari a €/mq **3,86** in c.t. € **4,00** pertanto si avrà:

$$V_T = \text{mq } 780,00 \times \text{€/mq } 4,00 = \text{€ } 3.120,00$$

Per le **p.lle 619 e 620** di superficie complessiva pari a 450,00 mq, si ha:

$$V_T = \text{mq } 450,00 \times \text{€/mq } 4,00 = \text{€ } 1.800,00$$

Per quanto concerne il corpo di fabbrica su descritto assimilando l'ufficio con wc ad abitazione agricola e/o a deposito, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive che per la distribuzione, si sono acquisiti, i seguenti riferimenti estimali (*cfr. ALL.9*):

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CARINOLA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' NOCELLETO

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	2,1	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,3	1,9	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI • CAMPANIA • CASERTA/CE • CARINOLA

Carinola (CE)

Via 4 Novembre, 81030 Carinola (CE) Italia

ZONA LOCALITÀ NOCELLETO

Posizione Zona

88 Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Periferia

Abitazioni Di Tipo Economico

Passa a Borsino PRO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi
Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	

Valore minimo

Euro **577**

Valore medio

Euro **771**

Valore massimo

Euro **965**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **440**

Valore medio

Euro **584**

Valore massimo

Euro **729**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **385**

Valore medio

Euro **488**

Valore massimo

Euro **590**

Sono state esperite, infine, indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che operano nei Comuni vicini a Carinola e che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

- **MQ2 IMMOBILIARE** Corso Lucillo,117 Sessa Aurunca Tel.: 0823.1362491;
- **GIOIA IMMOBILIARE** Strada Statale,291 Mondragone Tel.: 0823.1361742;
- **IMMOBILIARE GIOMAR** Via Domitiana,354 Mondragone Tel.: 0823.1665903;
- annunci immobiliari relativi al Comune di Carinola pubblicati sul sito *immobiliare.it*.

Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra **300,00 €/mq e 500,00 €/mq** per le unità immobiliari ricadenti nel centro di Carinola in condizioni normali.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alla porzione immobiliare da stimare. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della ubicazione e del grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione dell'immobile.

Orbene il valore unitario assunto per il fabbricato è pari a **€/mq 200,00** e considerando che la superficie precedentemente determinata della porzione sanabile è pari a **Sc = mq 19,30** si ha che il più probabile valore di mercato è:

$$V_F = \text{mq } 19,30 \times \text{€/mq } 200,00 = 3.860,00$$

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

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

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

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

Per l'immobile distinto con la **p.lla 494** si tratta del pignoramento della piena ed intera proprietà.

Il valore della **quota pignorata indivisa di 5/9 della piena ed intera proprietà delle particelle di terreno 619 di mq 225 mq e 620 di mq 225**, pari a **mq 250** ovvero la **piena ed intera proprietà del terreno costituito da tutta la p.lla 619 di 225 mq e dalla p.lla 5434 di 25 mq** a seguito del frazionamento è pari:

$$V_T = \text{mq } 250 \times \text{€/mq } 4,00 = \text{€ } 1.000,00$$

Il valore complessivo del lotto è dunque pari a

$$V = \text{€ } (3.120,00 + 3.860,00 + 1.000,00) = \text{€ } 7.980,00$$

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito al solo terreno escludendo quindi eventuali manufatti e quant'altro che non è considerato pertinenziale al lotto.

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Costi per la regolarizzazione urbanistica	€	3.000,00
Costi per l'accatastamento	€	500,00
Valore	€	4.480,00

Prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di **€ 4.032,00**

Prezzo base d'asta in c.t. € 4.000,00 - Offerta minima € 3.000,00.

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**.

Lo scrivente, infine, acquisiva la visura camerale della società esecutata che qui si acclude (ALL. 10).

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

L'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia