



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 201/2024**G.E. **dott. Emiliano Vassallo**

Promossa da:

Contro: *****

Esperto Stimatore: **Arch. Angela Strazzella****Premessa**

La sottoscritta arch. Angela Strazzella, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli e provincia al n. 8254, con studio in Aversa (Ce) alla via Magenta n. 51, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 201/2024, giusta nomina della S.V. Ill.ma, ha ricevuto il seguente incarico (**cfr. all.to 1**):

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.**", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**" dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

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 ½; ecc.), l'esperto sosponderà 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.Illa 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 sosponderà 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 sosponderà 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.Illa del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.Illa; 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 (rinviano 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.Illa 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 **sovraposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, 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.

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 indicate 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 esegutato.

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.

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 accorpatis ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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.la _____ (ex p.la _____ 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.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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 eseguiti 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.

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 cespote 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 cespote 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 **sovraposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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.).

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:

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – 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) Diffornità 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) Diffornità 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).

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, Celleole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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 sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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 cespote pignorato.

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 precise 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 cespote pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote 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 cespote 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.

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

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

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

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

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 esegutato 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 cespote.

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 esegutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

La scrivente, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 201/2024 ha per oggetto "... quota di **1/1** del diritto di proprietà del Sig. ***** C.F. *****, relativa agli immobili siti nel Comune di Grazzanise (CE), censiti al catasto di detto Comune come segue:

catasto fabbricati

- **Foglio 11, particella 5086, subalterno 2, Categoria D/10;**
- **Foglio 11, particella 5087, subalterno 4, Categoria D/10,**

catasto terreni

- **Foglio 11, particella 5084, Categoria Terreno;**
- **Foglio 11, particella 5085, Categoria Terreno**

Oltre ai diritti, alle pertinenze, agli accessori e ai frutti civili".

OPERAZIONI DI ACCESSO

In data 04/12/2024 alle ore 9:30 la scrivente Esperto Stimatore unitamente al Custode Giudiziario nominato, avv. Raffaella Tonno si è recata presso il compendio immobiliare pignorato per dare inizio alle operazioni peritali.

In tale sede la sottoscritta arch. Angela Strazzella ha effettuato il rilievo fotografico dei cespiti ed ha proceduto con l'esatta identificazione degli stessi.

In data 19/03/2025 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo durante il quale si è proceduto ad eseguire rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

*Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

*Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

*L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".*

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancati o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti: relazione notarile per Notar Giulia Messina Vitrano con sede in Corleone iscritto presso il collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, del 17/09/2024 ed attestante le risultanze catastali ed ipotecarie (cfr. all.to 2).



Si precisa che nella richiamata certificazione sono indicati i dati catastali del bene pignorato ed è, altresì, attestata la provenienza ultraventennale antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Nella documentazione in atti non è stato rinvenuto il certificato di matrimonio, l'estratto di mappa e le visure catastali per i quali la scrivente ha provveduto ad acquisire copia.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che:

- il sig. ***** nato a e la

sig.ra ***** nata a hanno contratto
matrimonio in

- Annotazioni: con atto del Notaio Borrelli del 04/07/2003 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (**cfr. art. 3**).

In seguito al decesso del coniuge, avvenuto il il sig.
risulta di stato libero.

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**.

Il diritto reale pignorato è la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del compendio immobiliare, ubicato in Grazzanise in località "Sant'Andrea", costituito da n. 2 particelle di terreno e fabbricati rurali (composti da stalla, paddock, tettoie, sale mungitura, fienili, vasche per liquami) così identificati catastalmente:

- **immobile 1** riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5086, sub. 2, cat. D/10
- **immobile 2** riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5087, sub. 4, cat. D/10
- **immobile 3** riportato al NCT al foglio 11, p.la 5084
- **immobile 4** riportato al NCT al foglio 11, p.la 5085.

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 sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

Il diritto reale pignorato – quota 1/1 del diritto di piena proprietà – corrisponde pienamente a quello in titolarità al sig. ***** pervenuto con atto di compravendita per Notar Mario Matano del 03/12/2003 rep.126729 racc. 15533 trascritto il 04/12/2003 ai nn. 40384/30412 (**cfr. all.to 4**).

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).

La scrivente, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 201/2024 ha per oggetto "... *quota di 1/1 del diritto di proprietà del Sig. ***** C.F. ******, relativa agli immobili siti nel Comune di Grazzanise (CE), censiti al catasto di detto Comune come segue:

catasto fabbricati

- **Foglio 11, particella 5086, subalterno 2, Categoria D/10;**
- **Foglio 11, particella 5087, subalterno 4, Categoria D/10,**

catasto terreni

- **Foglio 11, particella 5084, Categoria Terreno;**

- **Foglio 11, particella 5085, Categoria Terreno**

Oltre ai diritti, alle pertinenze, agli accessori e ai frutti civili".

Si specifica che sulle particelle 5086 e 5087 insistono ulteriori beni non pignorati.

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differità 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 differità 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.a 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 sosponderà 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 sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

- 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 (rinvia alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

Immobile 1 riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5086, sub. 2, cat. D/10

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate difformità relativamente all'ampliamento di copertura tettoia sul lato est e ad un piccolo corpo di fabbrica attiguo alla sala mungitura sul lato sud.

Immobile 2 riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5086, sub. 4, cat. D/10

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate difformità relativamente all'ampliamento di copertura tettoia e del paddock.

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 catastali del compendio immobiliare ubicato nel comune di Grazzanise (Ce) sono i seguenti:

- **immobile 1** riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5086, sub. 2, cat. D/10
- **immobile 2** riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5087, sub. 4, cat. D/10
- **immobile 3** riportato al NCT al foglio 11, p.la 5084
- **immobile 4** riportato al NCT al foglio 11, p.la 5085 (**cfr. all.to 5**).



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 **sovraposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

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

Il compendio immobiliare non è interessato da procedure di pubblica utilità.

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.

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita dei beni siti nel comune di Grazzanise (Ce), località "Sant'Andrea":

- **immobile 1** riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5086, sub. 2, cat. D/10
- **immobile 2** riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5087, sub. 4, cat. D/10
- **immobile 3** riportato al NCT al foglio 11, p.la 5084
- **immobile 4** riportato al NCT al foglio 11, p.la 5085

il tutto confinante nell'insieme: a sud con p.la 122 del foglio 1, a est con p.la 5065, 5064, 5263, 5264, 5264, 5266, 5060 (proprietà aliene) del foglio 11, a ovest con p.la 5122, 5121, 5101 (proprietà aliene) del foglio 11, sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO UNICO**.

Si rappresenta che, sebbene i beni siano diversi e con propri identificativi catastali, si è ritenuto procedere nella formazione di un unico lotto stante le caratteristiche dei cespiti stessi e la situazione di fatto in cui si trovano.

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 indicate 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.

Dai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate emerge che gli immobili sono ubicati nel Comune di Grazzanise (Ce) lungo la strada provinciale di collegamento tra la frazione Brezza e Sant'Andrea del Pizzone e in una zona caratterizzata prevalentemente da un'economia dedita all'allevamento bufalino.

L'accesso ai beni pignorati avviene attraversando dei passaggi carrabili e pedonali che consentono di superare una particella di terreno demaniale (122) consistente in fossi di scolo al lato della carreggiata. Tramite i predetti passaggi avviene

l'immissione dalla strada provinciale alle particelle di terreno 5086 e 5087 su cui insistono, oltre ai fabbricati rurali oggetto di pignoramento e costituenti i subalterni 2 e 4, anche altri immobili estranei alla procedura. Si rappresenta, inoltre, che dalle particelle pignorate 5086 e 5087 è possibile accedere alle altre aree pignorate 5084 e 5085.

Gli immobili nell'insieme sono dediti ad allevamento di bufale e bovini da latte.

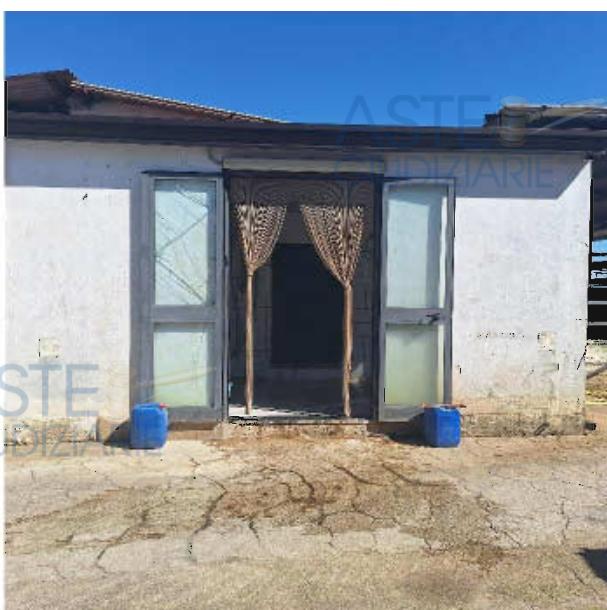
Immobile 1 riportato al NCEU al foglio 11, p.lla 5086, sub. 2, cat. D/10

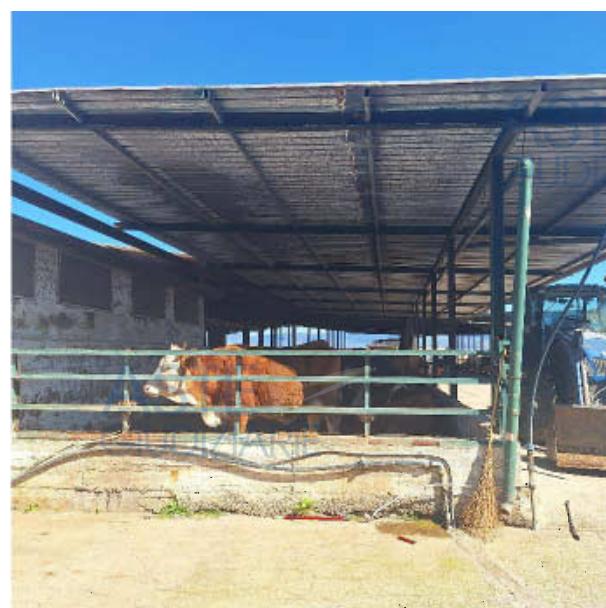
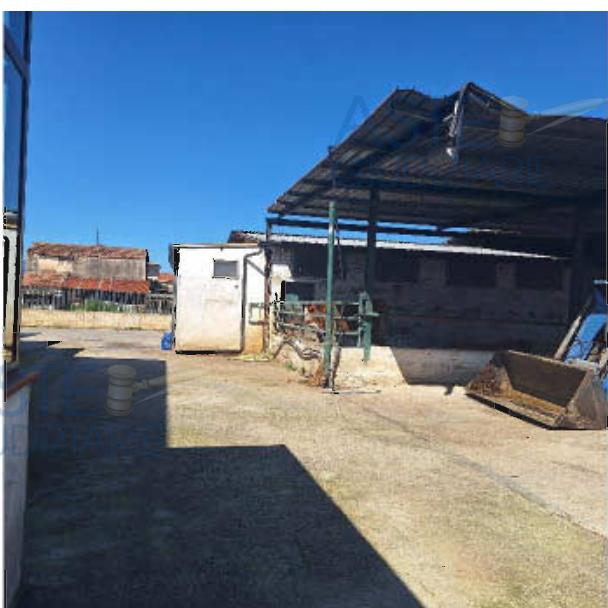
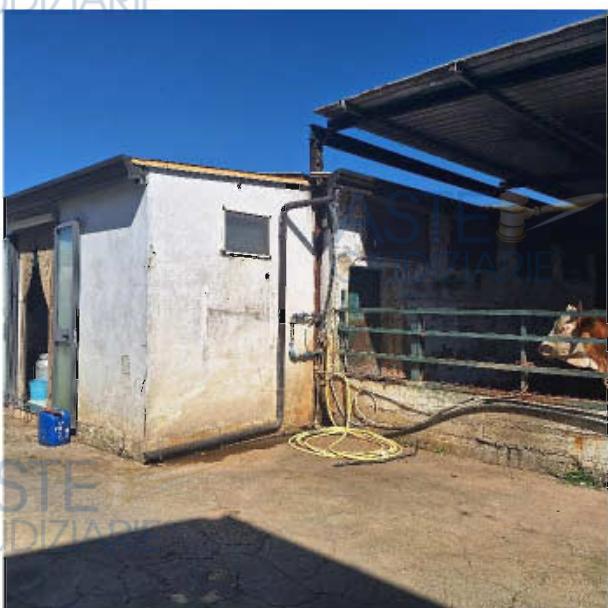
Il bene pignorato identificato con il subalterno 2 si compone di:

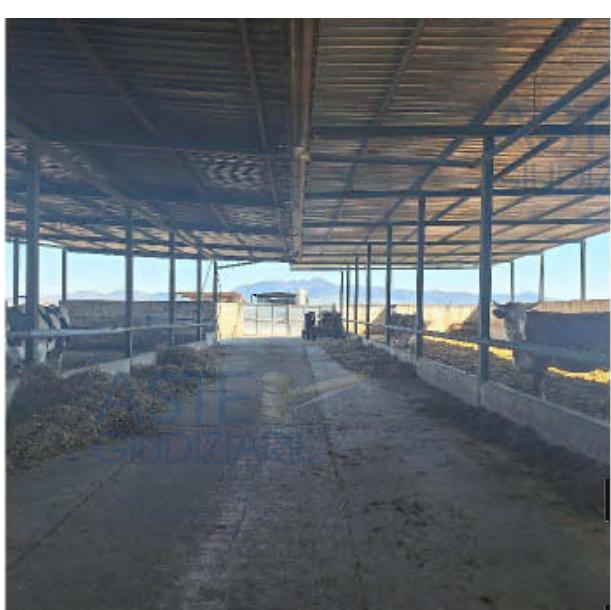
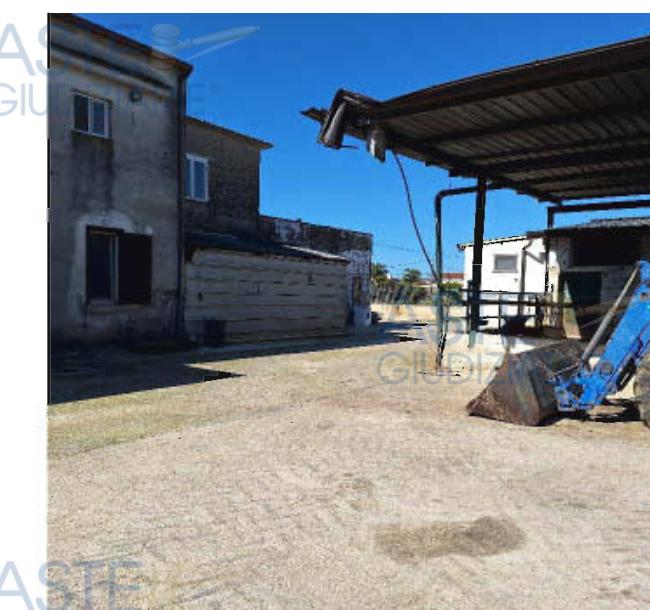
- recinto per vitelli/bufali, coperto e chiuso su tre lati;
 - sala mungitura;
 - stalla a stabulazione libera articolata su due aree rettangolari, coperte da tettoia, di cui una è chiusa da un muro a tutt'altezza su due lati e l'altra è aperta. Le due zone sono intervallate da una corsia di foraggiamento, carrabile e coperta;
 - vasca per liquami di forma rettangolare delimitata da un cordolo di cemento di circa 20 cm.

Al di sopra del fabbricato e per una maggiore estensione insiste una tettoia in lamiera grecata. La tettoia presente al di sopra del recinto dei vitelli è in amianto con danneggiamenti in alcuni punti.











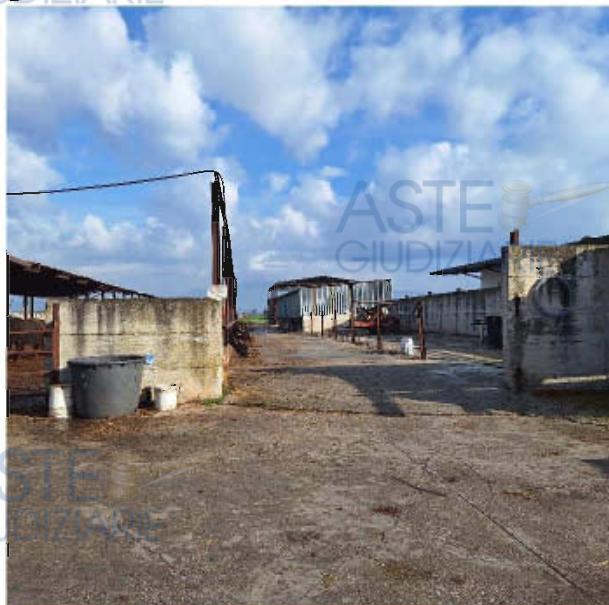


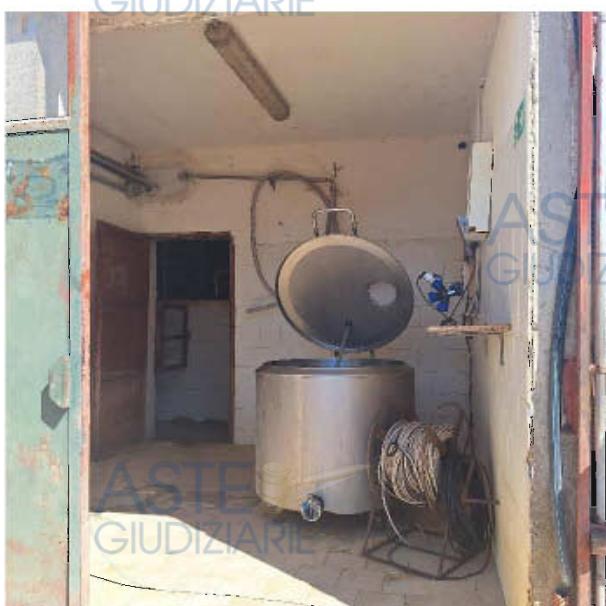
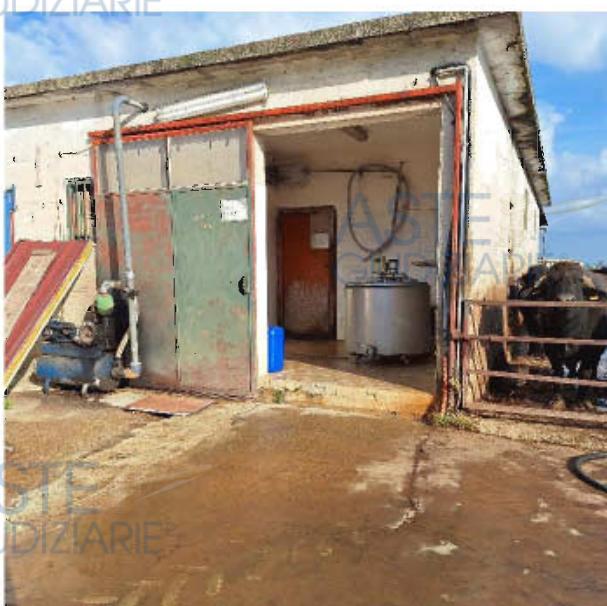
Immobile 2 riportato al NCEU al foglio 11, p.lla 5087, sub. 4, cat. D/10

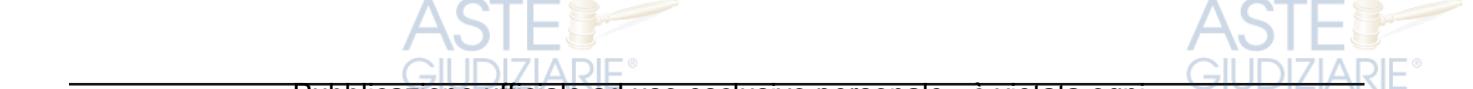
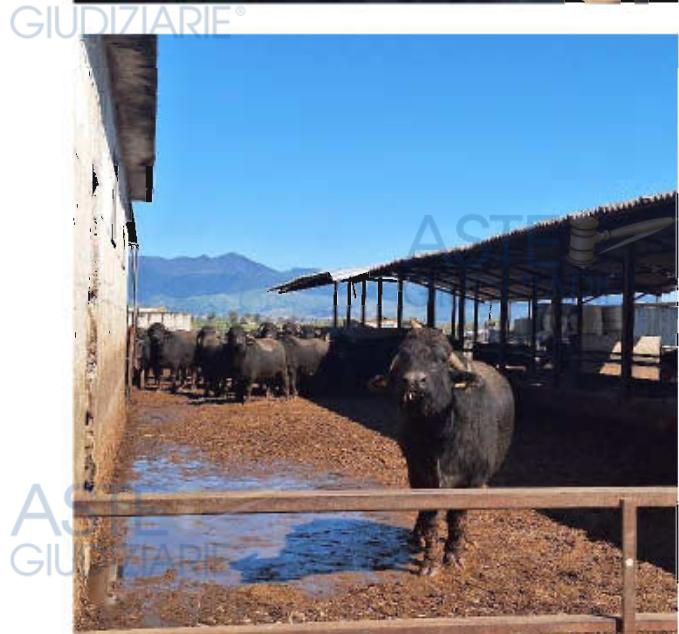
Il bene pignorato identificato con il subalterno 4 si compone di:

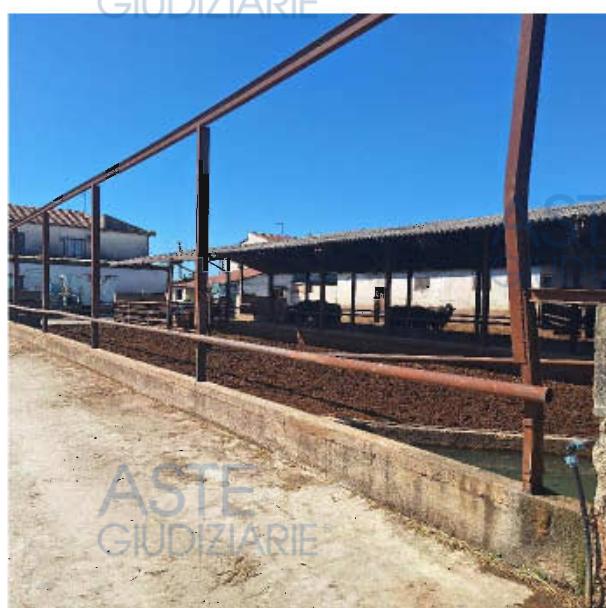
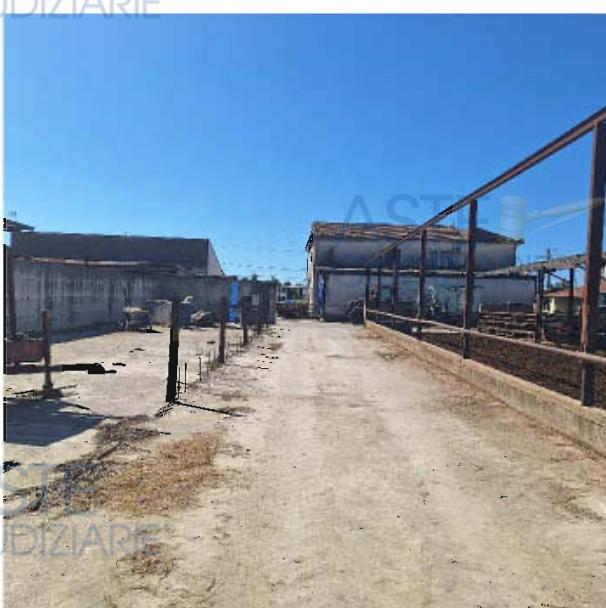
- sala mungitura;
 - n. 2 aree con soprantante tettoia destinate al ricovero degli animali;
 - vasca per liquami di forma rettangolare delimitata da un cordolo di cemento di circa 20 cm.

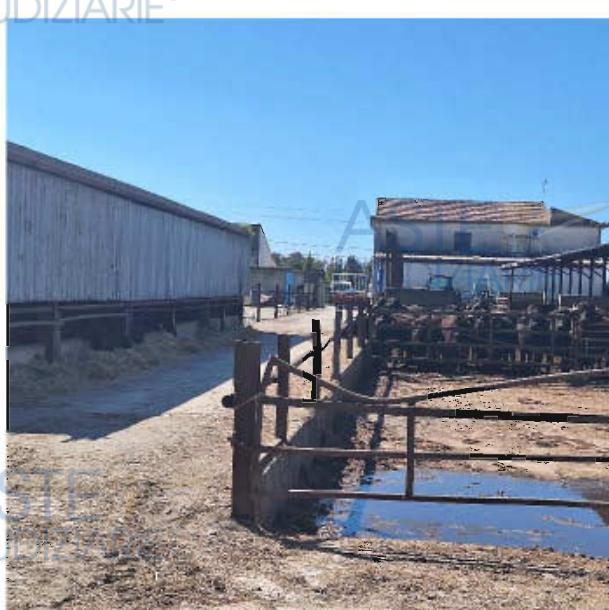
Le tettoie hanno struttura in travi e pilastri in acciaio con copertura in lamiera grecata.







**ASTE
GIUDIZIARIE®****ASTE
GIUDIZIARIE®****ASTE
GIUDIZIARIE®****ASTE
GIUDIZIARIE®****ASTE
GIUDIZIARIE®****ASTE
GIUDIZIARIE®****ASTE
GIUDIZIARIE®**





Immobile 3 riportato al NCT al foglio 11, p.lla 5084

Particella di terreno pianeggiante avente un'estensione di 1 ha 81 are 42 ca su cui insiste un deposito di balle di fieno con soprastante tettoia e una platea per l'accumulo di frazione secca dei reflui cinta da un muro di contenimento in calcestruzzo.

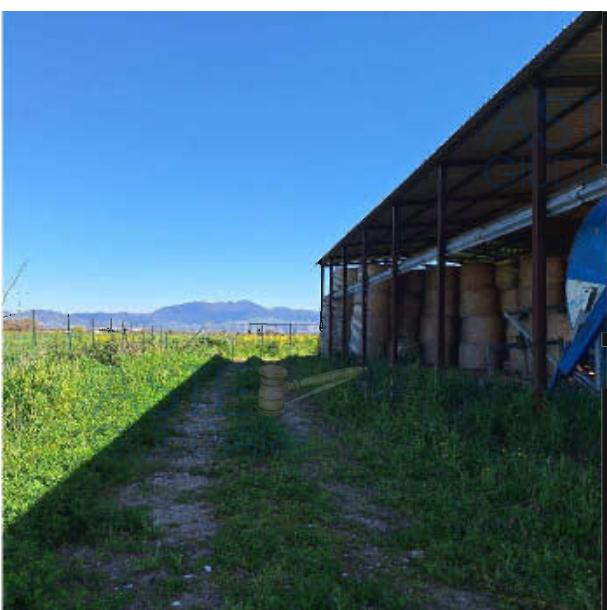
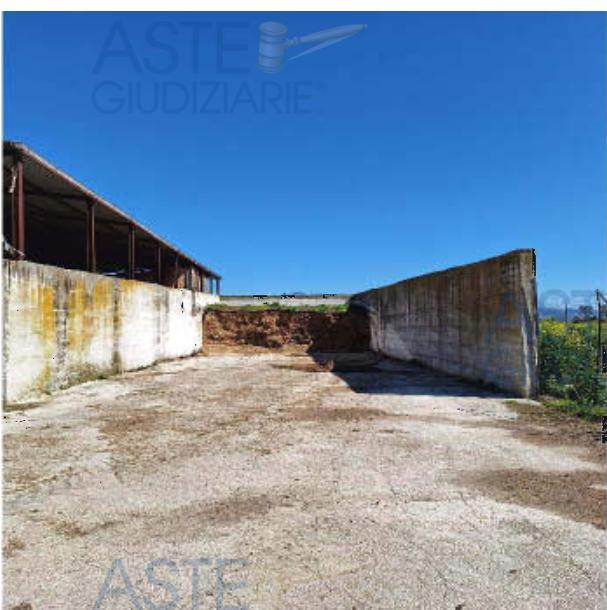
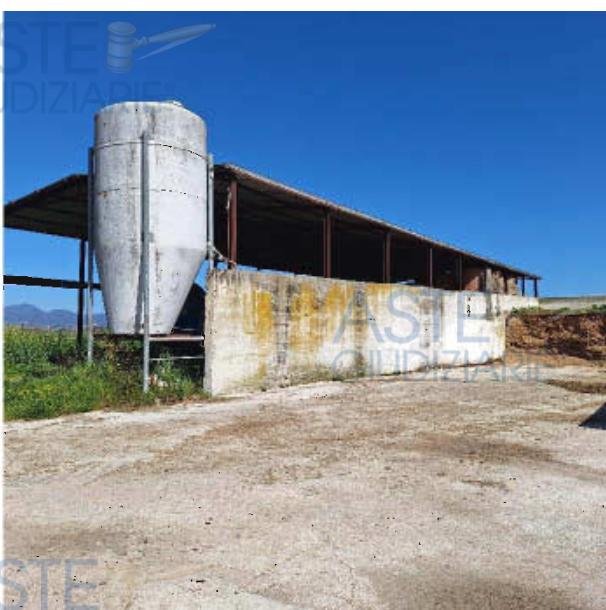




Immobile 4 riportato al NCT al foglio 11, p.lla 5085

Particella di terreno pianeggiante avente un'estensione di 1 ha 82 are 98 ca su cui insiste una platea per l'accumulo di frazione secca dei reflui cinta da un muro di contenimento in calcestruzzo all'atto del sopralluogo destinata a parcheggio di veicoli.







Si rappresenta che il pignoramento immobiliare di cui trattasi ha per oggetto sia particelle di terreno (5084 e 5085) sia beni con propri identificativi catastali, sub 2 e 4 che ricadono rispettivamente sulle particelle 5086 e 5087; si specifica che su tali ultime particelle (5086 – 5087) insistono ulteriori beni non pignorati.

Si rappresenta che, al fine di calcolare le superfici del compendio immobiliare pignorato, la scrivente ha ritenuto di considerare le superfici assentite urbanisticamente nonché quelle poste in continuità con i beni pignorati risultate non regolari, per le quali si andranno poi a prevedere i costi di ripristino e/o la percentuale di decurtazione sul valore di stima. Per contro si è ritenuto di non considerare i corpi di fabbrica ricadenti sulle particelle di terreno 5086 e 5087, su cui insistono rispettivamente i subalterni 2 e 4, posti in posizione autonoma e distaccata rispetto ai cespiti pignorati.

Inoltre, anche rispetto alla planimetria catastale i cespiti presentano delle variazioni. Pertanto, la scrivente al fine del calcolo della superficie procederà con il calcolo di quelle riportate nei titoli autorizzativi.



Dal rilievo metrico effettuato la scrivente Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti superfici



Immobile 1 riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5086, sub. 2, cat. D/10



DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
Superficie recinto mq 107,00	1	mq 107,00
Superficie mungitura mq 79,00	1	mq 79,00
Superficie stalla e recinto coperto mq 685,00	1	mq 685,00
Superficie recinto coperto/paddock mq 568,00	1	mq 568,00
Superficie vasca liquami mq 353,00	1	mq 353,00
Superficie totale		mq 1.792,00

Si evidenzia che nel calcolo della superficie non si è inclusa quella relativa al locale latte di circa mq 10 per il quale si prevederà il ripristino dello stato dei luoghi.

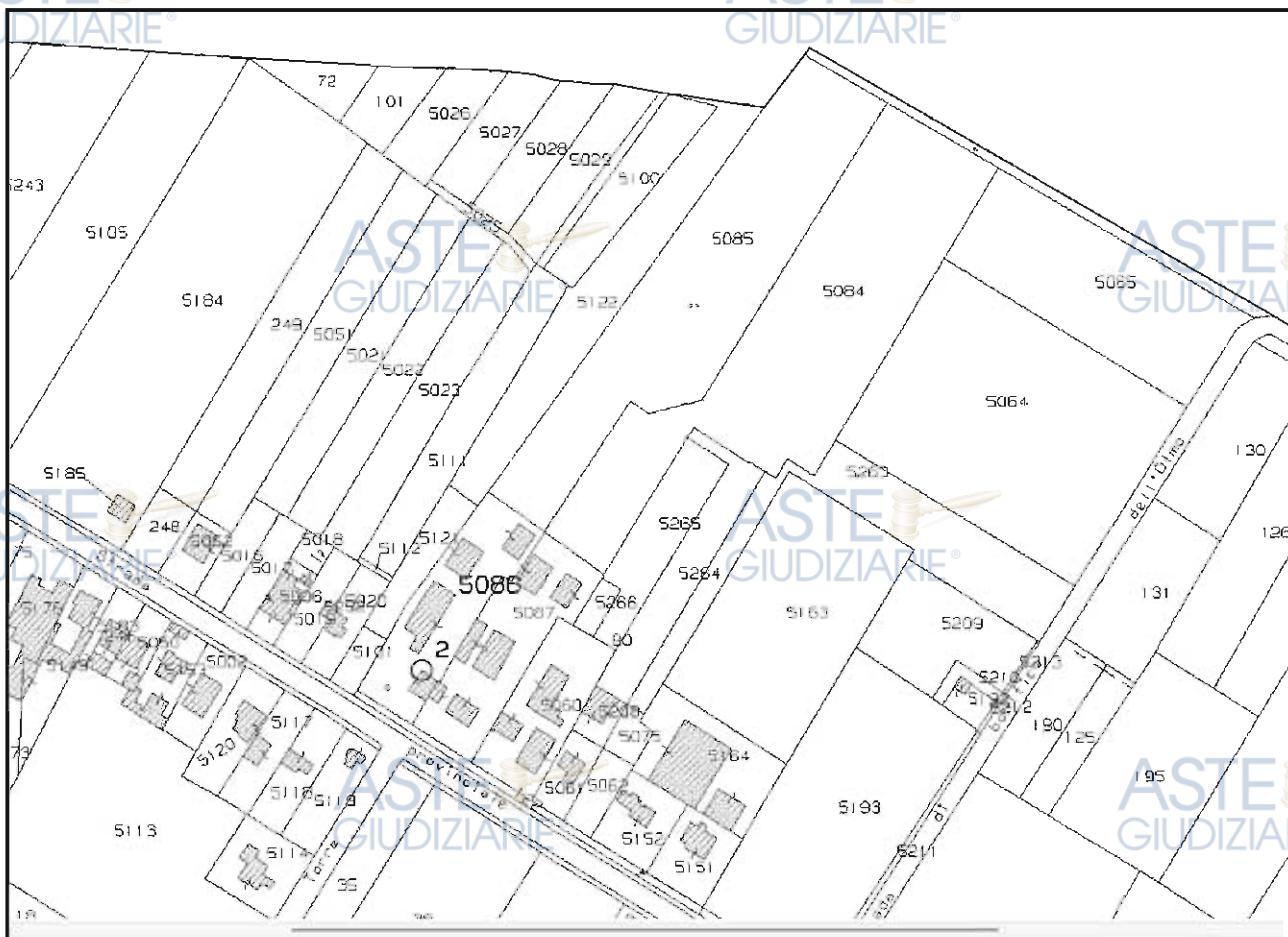
Immobile 2 riportato al NCEU al foglio 11, p.lla 5087, sub. 4, cat. D/10

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
Superficie deposito/mungitura mq 89,00	1	mq 89,00
Superficie recinto coperto mq 72,00		mq 72,00
Superficie paddock mq 126,00	1	mq 126,00
Superficie paddock mq 138,00	1	mq 138,00
Superficie recinto coperto/paddock mq 390,00	1	mq 390,00
Superficie vasca liquami mq 355,00	1	mq 355,00
Superficie totale		mq 1.168,00

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi

L'accesso dalla strada pubblica al compendio pignorato immobiliare avviene attraversando dei passaggi carrabili e pedonali che scavalcano la particella 122 demaniale consistente in fossi di scolo al lato della carreggiata. Si rappresenta che, sul lato sud prospiciente la via pubblica delle particelle 5086 e 5087, insistono fabbricati con propri identificativi catastali ed estranei alla procedura esecutiva alle cui spalle insistono il sub 2 ed il sub 4. Si evidenzia, altresì, che dalle particelle pignorate 5086 e 5087 è possibile accedere alle altre aree pignorate 5084 e 5085.

ESTRATTO DI MAPPA



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.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto):

Immobile¹ riportato al NCEU al foglio 11, p.lla 5086 sub. 2, cat. D/10

I dati catastali identificativi attuali a far data da costituzione del 02/10/2002 pratica n. 257646 in atti dal 02/10/2002 sono i seguenti: foglio 11, p.la 5086, sub 2, cat. D/10, rendita € 3.020,00, in ditta:

ASTE GIUDIZIARIE® nato a C.F. ***** proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

La particella terreni correlata è identificata nel Catasto Terreni al foglio 11, p.la 5086, qualità Ente Urbano superficie are 53 ca 87 dati derivanti da tipo mappale del 07/05/2001 pratica n. 125341 in atti dal 07/05/2001 (**cfr. all.to 5**).

Immobile 2 riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5087, sub. 4, cat. D/10

I dati catastali identificativi attuali a far data da costituzione del 02/10/2002 pratica n. 257623 in atti dal 02/10/2002 sono i seguenti: foglio 11, p.la 5087, sub 4, cat. D/10, rendita € 2.672,00, in ditta:

ASTE GIUDIZIARIE® nato a C.F. ***** proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

***** proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

La particella terreni correlata è identificata nel Catasto Terreni al foglio 11, p.la 5087, qualità Ente Urbano superficie are 54 ca 84 dati derivanti da tipo mappale del 07/05/2001 pratica n. 125341 in atti dal 07/05/2001 (**cfr. all.to 5**).

Immobile 3 riportato al NCT al foglio 11, p.la 5084

I dati catastali identificativi attuali sono i seguenti: foglio 11, p.la 5084, qualità seminativo 3, superficie ha 1 are 81 ca 42, reddito dominicale € 187,39 reddito agrario e 93,70 in ditta:

ASTE GIUDIZIARIE® nato a C.F. ***** proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

***** proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

I dati derivano da frazionamento del 07/05/2001 pratica n. 125334 in atti dal 07/05/2001 da cui è scaturita la soppressione della precedente particella 5058. La p.la 5058 derivava a sua volta dal frazionamento della originaria particella 80 di maggiore consistenza.

Immobile 4 riportato al NCT al foglio 11, p.la 5085

I dati catastali identificativi attuali sono i seguenti: foglio 11, p.la 5085, qualità seminativo 3, superficie ha 1 are 82 ca 98, reddito dominicale € 189,90 reddito agrario e 94,50 in ditta:

- ***** nato a C.F.

***** proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

I dati derivano da frazionamento del 07/05/2001 pratica n. 125334 in atti dal 07/05/2001 da cui è scaturita la soppressione della precedente particella 5058. La p.la 5058 derivava a sua volta dal frazionamento della originaria particella 80 di maggiore consistenza (**cfr. all.to 5**).

- 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.la e subalterno);

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 accorpatis 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).

Per tutti i beni non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Immobile 1 riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5086, sub. 2, cat. D/10

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate difformità relativamente all'ampliamento della copertura/tettoia sul lato est e ad un piccolo corpo di fabbrica attiguo alla sala mungitura sul lato sud.

Immobile 2 riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5087, sub. 4, cat. D/10

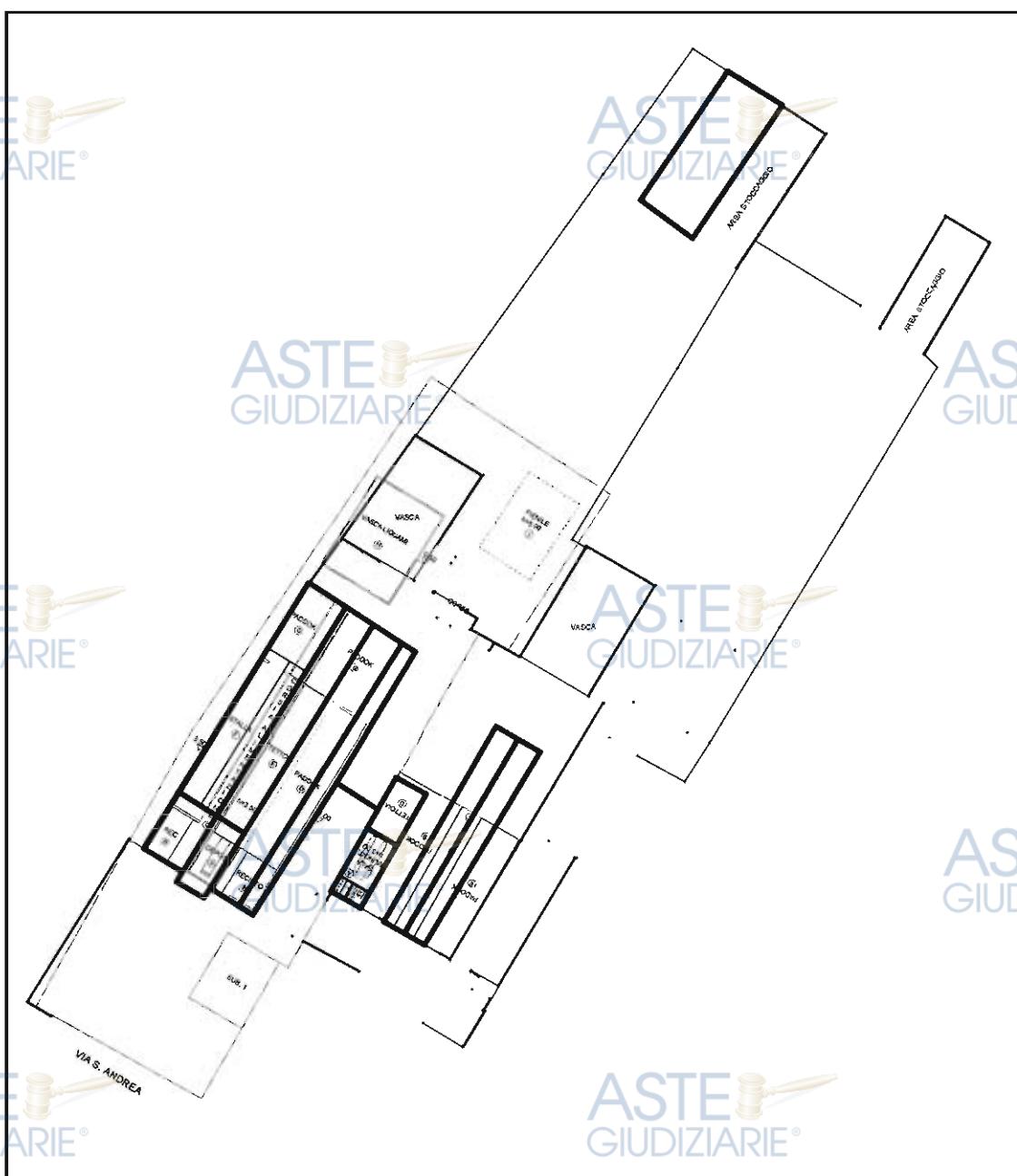
ASTE
GIUDIZIALE

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate difformità relativamente all'ampliamento della copertura/tettoia e del paddock.

I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 3.000,00.



SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE



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 UNICO:****Immobile foglio 11, p.la 5086, sub 2**

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di fabbricato rurale destinato ad allevamento di bovini e bufale ubicato in Grazzanise (Ce) in località “Sant’Andrea” composto da stalla, paddock, sala mungitura, vasca liquami riportato nel C.F. al foglio 11, p.la 5086, sub 2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Immobile foglio 11, p.la 5087, sub 4

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di fabbricato rurale destinato ad allevamento bufalino ubicato in Grazzanise (Ce) in località “Sant’Andrea” composto da stalla, paddock, sala mungitura, vasca liquami riportato nel C.F. al foglio 11, p.la 5087, sub 4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Immobile foglio 11, p.la 5084

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di particella di terreno pianeggiante avente un'estensione di 1 ha 81 are 42 ca su cui insiste un deposito di balle di fieno con soprastante tettoia e una platea per l'accumulo di frazione secca dei reflui cinta da un muro di contenimento in calcestruzzo.

Immobile foglio 11, p.la 5085

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di particella di terreno pianeggiante avente un'estensione di 1 ha 82 are 98 ca su cui insiste una platea per l'accumulo di frazione secca dei reflui cinta da un muro di contenimento in calcestruzzo all'atto del sopralluogo destinata a parcheggio di veicoli

Nell'insieme i beni confinano a sud con p.la 122 del foglio 1, a est con p.la 5065, 5064, 5263, 5264, 5264, 5266, 5060 (proprietà aliene) del foglio 11, a ovest con p.la 5122, 5121, 5101 (proprietà aliene) del foglio 11

Per i beni identificati con il subalterno 2 e 4 risulta pratica C.E. n. 14 del 17/03/1999 prot. n.1944, D.I.A. prot. 8233 del 25/09/2000 e certificato di agibilità del 14/03/2001. Lo stato attuale dei luoghi presenta delle difformità per le quali si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

Per i manufatti presenti sulle particelle di terreno 5084 e 5085 non risultano rilasciati titoli autorizzativi e pertanto se ne prevede il ripristino. Il compendio

immobiliare ricade in zona in "zona Agricola non sottoposta a vincolo, secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 29/12/2023 e pubblicato sul B.U.R.C. n° 18 del 19/02/2024".

PREZZO BASE euro 153.186,60

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

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

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

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non 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.

1) 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.

2) 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 della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che con atto di compravendita per Notar Mario Matano del 03/12/2003 rep. 126729 racc. 15533 trascritto il 04/12/2003 ai nn. 40384/30412 la sig.ra ***** nata a



Marcianise (Ce) il 16/04/1942 vende al "...Signor ***** che **ACCETTA ed ACQUISTA** il seguente bene immobile:



FONDO RUSTICO sito in agro del Comune di GRAZZANISE (CE) alla località "S.Andrea", della estensione catastale complessiva di ettari tre, are sessantaquattro e centiare quaranta (Ha. 3.64.40), con insistente fabbricato rurale costituito da due unità destinate ad azienda agricola; confinante con strada Provinciale Sant'Andrea-Capua, con proprietà *****; con proprietà *****; con fosso Maltempo e con proprietà *****;

riportato in catasto terreni:



al foglio 11, particelle:

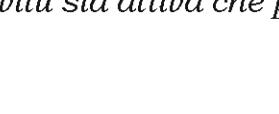
- 5084, seminativo di 3^a classe, di Ha. 1.81.42, r.d. euro 187,39, r.a.euro 93,70;
- 5085, seminativo di 3^a classe, di Ha. 1.82.98, r.d.euro 189,00, r.a.euro 94,50
(per quanto riflette il terreno); ed in catasto urbano:
- al foglio 11, particelle:
- 5086 sub.2, categoria D/10, r.c.euro 3020,00; e
- 5087 sub.4, categoria D/10, r.c.euro 2.672,00

(per quanto riflette le due unità immobiliari destinate ad aziende agricola).



L'immobile viene venduto a corpo e non a misura nello stato attuale di fatto e di diritto con ogni pertinenza, accessione e servitù sia attiva che passiva" (cfr. all.to

4).



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 **sovraposizione 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 deporrà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

In seguito ad istanza di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Grazzanise il richiamato ente ha attestato che per il compendio immobiliare pignorato risultano “...agli atti dell'Ufficio Tecnico:

- Concessione di Costruzione prot. n. 2236 del 23/05/1979, pratica n. 17/1979;
- C.E. n. 20 del 28/03/1985 prot. n. 2186;
- C.E. n. 14 del 17/03/1999 prot. n. 1944;
- D.I.A. prot. 8233 del 25/09/2000;
- Certificato di agibilità del 14/03/2001;”

e che “...in relazione a concessioni a nome ***** non sono state riscontrate concessioni e/o DIA per gli immobili indicati” (cfr. all.to 7).

La scrivente in data 26/02/2025 effettuava un accesso presso l'Ufficio Urbanistico e prendeva visione delle suddette pratiche edilizie; ciò nonostante l'ente preposto, dopo numerosi solleciti, solo in data 15/09/2025 provvedeva, a mezzo pec, all'invio integrale della seguente documentazione:

1. Concessione di Costruzione prot. n. 2236 del 23/05/1979, pratica n. 17/1979, per “costruzione di una stalla a stabulazione libera, di un fienile, di una concimaia con relativo pozzetto e di una porcilaia” alla via Sant'Andrea, rilasciata a *****;
2. C.E. n. 20 del 28/03/1985 prot. n. 2186, per “costruzione di un fienile, di un paddock e di una concimaia”, con abitabilità ed usabilità del 18/10/1985, alla via Sant'Andrea, rilasciata a *****;
3. C.E. n. 14 del 17/03/1999 prot. n. 1944, per “interventi di miglioramento igienico sanitario degli allevamenti “alla via Sant'Andrea, rilasciata a *****;
4. D.I.A. prot. 8233 del 25/09/2000, per “interventi di miglioramento igienico sanitario degli allevamenti” alla via Sant'Andrea, intestata a *****;
5. Certificato di agibilità del 14/03/2001, per gli interventi di cui al punto precedente, rilasciato a *****;
6. Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 12122 del 15/09/2025.



L'Ente ha, altresì, attestato che "...in relazione a concessioni a nome ***** non sono state riscontrate concessioni e/o DIA per gli immobili indicati" e che "..."

- gli immobili di cui alle concessioni di cui ai punti precedenti, ricadono in zona Agricola non sottoposta a vincolo, secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Si specifica che l'Ente non si è espresso in merito all'emissione di eventuali ordini di demolizione.

Alla luce della documentazione ricevuta risulta che la concessione edilizia n. 17/1979 del 23/05/1979, rilasciata alla sig.ra *****, aveva per oggetto l'edificazione sull'originaria particella di terreno 80 del foglio 11.

In seguito, è stata rilasciata alla sig.ra ***** la concessione edilizia n. 20 del 28/03/1985 prot. 2186 per l'edificazione sull'originaria particella 80 del foglio 11.

La concessione edilizia n. 14/1999 del 17/03/1999 e successiva DIA prot. n. 8233 del 25/09/2000, in variante alla concessione edilizia n. 14/99, sono state rilasciate alla sig.ra ***** sulla particella 80/b del foglio 11, derivante dal frazionamento dell'originaria particella 80 di maggiore consistenza.

Si evidenzia che il compendio immobiliare pignorato insiste sulle attuali particelle di terreno 5084, 5085, 5086 e 5057 derivanti dal frazionamento della particella 5058 (ex 80/b) corrispondente a quella indicata nei titoli edilizi acquisiti.

Si rappresenta che solo la concessione edilizia n.14/1999 del 17/03/1999 e successiva DIA prot. n. 8233 del 25/09/2000 sono menzionate nell'atto di compravendita con il quale il signor ***** acquista il compendio immobiliare pignorato; dall'analisi delle pratiche edilizie acquisite la scrivente ritiene che queste siano quelle afferenti ai beni pignorati.



Al fine di risalire alla regolarità urbanistica dei cespiti si ricorda che il pignoramento immobiliare ha per oggetto sia particelle di terreno (5084 e 5085) sia beni con propri identificativi catastali, sub 2 e 4 che ricadono rispettivamente sulle particelle 5086 e 5087; si specifica che su tali ultime particelle (5086 – 5087) insistono ulteriori beni non pignorati.



Al fine di individuare le superfici regolari, la scrivente ha ritenuto di considerare ampliamenti i manufatti posti in continuità con quelli pignorati e riportati nei titoli autorizzativi e non considerare invece i corpi di fabbrica posti in posizione autonoma e distaccata rispetto ai cespiti pignorati.

Immobile 1 riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5086, sub. 2, cat. D/10

Il bene in oggetto risulta difforme rispetto ai titoli autorizzativi per le seguenti difformità:

- ampliamento delle tettoie di copertura;
- realizzazione di un piccolo manufatto di circa 10 mq posto in aderenza del locale destinato alla munigitura sul lato sud.

Per il piccolo manufatto si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con dei costi stimati pari a € 3.000,00. Per la tettoia, poiché è posta in continuità con la parte assentita, non è possibile prevedere il ripristino e pertanto si applicherà una decurtazione.

Immobile 2 riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5087, sub. 4, cat. D/10

Dal confronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli autorizzativi sono state riscontrate delle difformità relativamente ad una diversa sagoma e un conseguente ampliamento. Per tali difformità poiché è posta in continuità con la parte assentita, non è possibile prevedere il ripristino e pertanto si applicherà una decurtazione.

Immobile 3 riportato al NCT al foglio 11, p.la 5084

Sulla particella di terreno è stata riscontrata la presenza di un manufatto consistente in una platea e dei muri di contenimento, in cui all'atto del sopralluogo insistevano dei mezzi agricoli, avente una superficie di mq 232,00. Per tale costruzione si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con dei costi stimati pari a € 8.000,00.

Immobile 4 riportato al NCT al foglio 11, p.la 5085

Su tale particella di terreno è stata riscontrata la presenza di una tettoia per il deposito delle balle di fieno di mq 368,00 e in aderenza una platea con muri di contenimento su tre lati per l'accumulo della frazione secca dei reflui di mq 297,00.



Per tali manufatti si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con dei costi stimati pari a € 15.000,00.

Si rappresenta altresì che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003).

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del compendio pignorato e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi e **ferma ogni successiva valutazione da parte dell'ente pubblico, con tutte le conseguenze del caso che, allo stato, la scrivente non può individuare e prevedere.**

Il compendio immobiliare pignorato ricade in "zona Agricola non sottoposta a vincolo, secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera si Consiglio Comunale n. 61 del 29/12/2023 e pubblicato sul B.U.R.C. n° 18 del 19/02/2024".

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.).

In sede di sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziario, avv. Raffaella Tonno, i presenti riferivano che sui beni pignorati insistono n. 2 attività di allevamento bovino e di bufale da latte, produzione di latte crudo così di seguito meglio precisato:

1. attività di ***** praticata sul bene riportato al foglio 11, particella 5086, sub 2 e con la gestione della particella 5085;
2. attività di ***** praticata sul bene riportato al foglio 11, particella 5087, sub 4 e con la gestione della particella 5084.

Entrambe le attività esercitate in forza di contatto di locazione di cui fornivano copia.

Sulla scorta di quanto dichiarato la scrivente ha provveduto ad acquisire copia dei richiamati contratti con le rispettive note di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta da cui è emerso che:

- ***** nata a occupa il bene sub 2 in forza di contratto di affitto di fondo rustico avente durata di anni 20 a partire dal 04/05/2021, registrato il 07/05/2021 al n. 6203 serie3T e con un canone previsto di € 300,00 annui (**cfr. all.to 8**). La registrazione risulta antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliari avvenuto il 13/09/2024. Si evidenzia che in tale contratto non è menzionata la particella 5085.
- ***** nato a occupa il bene sub 4

e la particella di terreno 5084 in forza di contratto di affitto di fondo rustico avente

durata di anni 20 a partire dal 30/10/2019, registrato il 22/04/2021 al n. 5460 serie3T e con un canone previsto di € 300,00 annui (**cfr. all.to 8**). La registrazione risulta antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliari avvenuto il 13/09/2024.

Al fine di quantificare il canone di locazione di un cespote appartenente al segmento dell'immobile pignorato, si può fare riferimento ai valori pubblicati sul Borsino Immobiliare e per la categoria più prossima a quella pignorata, compresi tra un minimo di 0,7 €/mq ed un massimo di 2,09 €/mq (**cfr. all.to 9**).

In considerazione degli importi indicati nei contratti di affitto di fondo rustico, pari ad € 300,00 annui sia per il sub 4 con la particella 5084 sia per il sub 2 (in riferimento a cui, in sede di accesso i presenti hanno precisato che viene gestita anche la particella 5085), anche applicando il più basso dei valori di locazioni pari ad € 0,7 €/mq si otterebbe un valore rispetto al quale l'importo di € 300,00 annui dichiarato risulterebbe nettamente inferiore ad 1/3.

Pertanto, si confermano le risultanze a cui è pervenuta la scrivente nel calcolo dell'indennità di occupazione, qui da considerarsi integralmente trascritta, il cui calcolo è confermato ed avvalorato anche dalle verifiche e dai rilievi metrici eseguiti. Si precisa però, stante le caratteristiche e le realtà occupate dalle singole attività di allevamento che l'indennità calcolata pari a € 1.600,00 sia da considerarsi unitaria e vada divisa in egual misura, ovvero € 800,00 c.d., tra le due attività.

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:

- g) 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;

Per il compendio immobiliare risulta un precedente pignoramento immobiliare trascritto il 11/06/2008 ai nn. 26843/18410 da cui è scaturita la procedura

ASTE GIUDIZIARIE®
esecutiva avente NRGE 305/2008 presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
ed estinta in data 20/11/2014.

- h) 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).

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

Il quesito non rientra nel caso in esame.

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

Il compendio immobiliare non è gravato da vincoli.

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

Il compendio immobiliare pignorato è sprovvisto di amministratore condominiale.

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

Dall'analisi della documentazione non risultano atti impositivi di servitù.

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. Non risultano provvedimenti di sequestro penale.

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:

- 6) Domande giudiziali;
- 7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- 8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 10) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Il compendio immobiliare non è gravato da vincoli.

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

Tra questi si segnalano:

- 5) Iscrizioni ipotecarie;
- 6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 7) Diffidenza urbanistico-edilizia (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);
- 8) Diffidenza 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).

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, ed a carico del compendio immobiliare in oggetto e del sig. ***** sono i seguenti:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Iscrizione di ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato nn. 4385/42738 del 15/11/2023 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro ***** e gravante sui beni in oggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- trascrizione di pignoramento del 13/09/2024 nn. 27900/34579 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29/07/2024 rep. 6516 a favore di Marte Spv Srl contro ***** e gravante sui beni in oggetto.

trascrizione di pignoramento del 11/06/2008 nn. 18410/26843 nascente da verbale di pignoramento immobili del 12/04/2008 rep. 4260 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro ***** e gravante sui beni in oggetto. Da tale pignoramento è scaturita la procedura esecutiva avente NRGE 305/2008 presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ed estinta in data 20/11/2014.

La scrivente Esperto Stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Caserta - Santa Maria Capua Vetere, ha verificato che a carico del sig. ***** non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti (**cfr. all.to 10**).



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, Celleole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

I beni in oggetto come da certificazione del Comune di Grazzanise non risultano gravati da usi civici (**cfr. all.to 7**).

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

-l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

G.E. Di pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 - 55 -

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespote pignorato.

Il quesito non rientra nel caso in esame.

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 precise 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 cespote pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote 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:

7. nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
8. nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
9. nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
10. 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;
11. nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

STIMA PARTICELLE TERRENI

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie catastale.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire; inoltre, la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei seguenti dati pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 e dei Valori Agricoli Medi della provincia pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e relativi all'annualità 2018 (**cfr. all.to 11**) considerando in entrambi i casi il tipo "seminativo" per le particelle di terreno n. 5085 e 5084.



Ne consegue che i valori per ettaro per le particelle di terreno categoria seminativo sono compresi tra € 28.596,00 e € 31.478,00.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Immobile 3 riportato al NCT al foglio 11, p.la 5084

Sulla scorta dell'ubicazione, dell'estensione, dell'esposizione e delle caratteristiche del compendio immobiliare, la scrivente ritiene di applicare il valore medio.

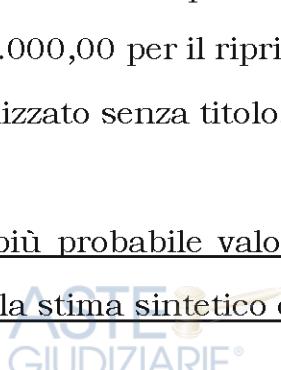
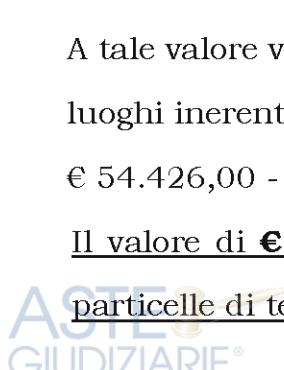
Valore di Mercato Unitario di vendita per ettaro (Vm. U.) = € 30.000,00 per ettaro.



Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 30.000,00 x ha 1 are 81 ca 42 = € 54.426,00

Il valore di € 54.426,00 rappresenta il più probabile valore di mercato delle particelle di terreno in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.



A tale valore va detratto il costo stimato di € 8.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi inerenti al manufatto ivi insistente realizzato senza titolo.

€ 54.426,00 - € 8.000,00 = € 46.426,00

Il valore di € 46.426,00,00 rappresenta il più probabile valore di mercato delle particelle di terreno in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.



Immobile 4 riportato al NCT al foglio 11, p.la 5085

Sulla scorta dell'ubicazione, dell'estensione, dell'esposizione e delle caratteristiche del compendio immobiliare, la scrivente ritiene di applicare il valore medio.

Valore di Mercato Unitario di vendita per ettaro (Vm. U.) = € 30.000,00 per ettaro.

Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 30.000,00 x ha 1 are 82 ca 98 = € 54.894,00

A tale importo si devono detrarre i costi di ripristino per i manufatti ivi esistenti realizzati senza titolo e quantificati in € 15.000,00 circa

€ 54.894,00 - € 15.000,00= € 39.894,00

Il valore di € 39.894,00 rappresenta il più probabile valore di mercato delle particelle di terreno in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

STIMA FABBRICATI

La scrivente al fine di determinare il più probabile valore di mercati per i fabbricati rurali ha utilizzato il costo di costruzione deprezzato al fine di tenere conto della vetustà. Per il calcolo del costo di costruzione ci si è avvalsi della "tabella dei costi di costruzione, impianti e suoli delle Agenzie delle Entrate Direzione provinciale di Caserta Ufficio Provinciale – Territorio" pubblicata sul sito degli Ordine degli Architetti di Caserta in data 04/08/2020 (**cfr. all.to 12**).

Immobile 1 riportato al NCEU al foglio 11, p.la 5086, sub. 2, cat. D/10

DESTINAZIONE	COSTO	SUPERFICIE	
Superficie recinto mq 107,00	75 €/mq	mq 107,00	€ 8.025,00
Superficie mungitura mq 79,00	140 €/mq	mq 79,00	€ 11.060,00
Superficie stalla e recinto coperto mq 685,00	75 €/mq	mq 685,00	€ 51.375,00
Superficie recinto coperto/paddock mq 388 regolari *	75 €/mq	mq 388,00	€ 29.100,00
Superficie recinto coperto/paddock mq 180 non regolari *	38 €/mq	mq 180,00	€ 6.840,00
Superficie vasca liquami mq 353,00	25 €/mq	mq 353,00	€ 8.825,00
Superficie totale		mq 1.792,00	€ 115.225,00

* nel calcolo della superficie del recinto coperto/paddock di 568 mq totali, si è considerato il costo di costruzione al 100% per la superficie di mq 388 regolare urbanisticamente mentre per la parte irregolare, pari a 180 mq, si è applicata una decurtazione del 50% poiché non è possibile procedere con il rispristino.



Si evidenzia, inoltre, che dal valore di € 115.225,00 andrà detratto il valore per il ripristino del locale antistante la sala mungitura non regolare, pari a circa 10 mq, con dei costi stimati di € 3.000,00.



Immobile 2 riportato al NCEU al foglio 11, p.lla 5087, sub. 4, cat. D/10

DESTINAZIONE	COSTO €/MQ	SUPERFICIE	
Superficie deposito/mungitura mq 89,00	140 €/mq	mq 89,00	€ 12.460,00
Superficie recinto coperto mq 72,00	75 €/mq	mq 72,00	€ 5.400,00
Superficie paddock scoperto mq 126,00	15 €/mq	mq 126,00	€ 1.890,00
Superficie paddock scoperto mq 138,00	15 €/mq	mq 138,00	€ 2.070,00
Superficie recinto coperto/paddock regolari mq 234,00 *	75 €/mq	mq 234,00	€ 17.550,00
Superficie recinto coperto/paddock non regolari mq 156,00 *	38 €/mq	mq 156,00	€ 5.928,00
Superficie vasca liquami mq 355,00	25 €/mq	mq 353,00	€ 8.825,00
Superficie totale		mq 1.168,00	€ 54.123,00

* nel calcolo della superficie del recinto coperto/paddock di 390 mq totali, si è considerato il costo di costruzione al 100% per la superficie di mq 234 regolare urbanisticamente mentre per la parte irregolare, pari a 156 mq, si è applicata una decurtazione del 50% poiché non è possibile procedere con il rispristino.

Per il calcolo della percentuale di deprezzamento si è utilizzata la formula fissata dall'UEEC (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

dove A è la percentuale di vita dell'edificio rispetto alla vita probabile:

$$A = 100 \times t_1 / t_2$$

t_1 è la vita effettiva dei beni

t_2 è la vita utile dei beni



Nel caso in esame si ipotizza in 50 anni la vita utile dei fabbricati, realizzati nel 1999 in considerazione dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati.

$$A = \frac{26 \times 100}{50} = 52 \text{ da cui}$$

Da cui deriva il calcolo della percentuale di deprezzamento

$$D = \frac{[52+20]^2}{140} - 2,86 = 39,89\%$$

Totale valore fabbricati = € 115.225,00 + € 54.123,00 = € 169.348,00

Valore deprezzato = € 169.348,00 x 60,11% (100% - 39,89%) = € 101.795,08

Valore complessivo LOTTO UNICO:

€ 101.795,08 + € 39.894,00 + € 46.426,00 = € 188.115,08

Il valore di € 188.115,08 rappresenta il più probabile valore di mercato del LOTTO
UNICO in funzione della stima sintetico comparativa.

Adeguamenti o correzioni:

5% per assenza garanzia di vizi= € 9.405,75;

Costo ripristino sato dei luoghi (locale attiguo sala mungitura) = € 3.000,00

Oneri per pratiche ripristino stato dei luoghi= € 2.500,00

Aggiornamento planimetria catastale= € 3.000,00

Totale adeguamenti o correzioni € 17.907,75

Volendo applicare una riduzione del 10% sul valore di mercato del cespote in oggetto, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, ne consegue:



€ 170.207,33 - 10% = € 153.186,60

VALORE LOTTO UNICO € 153.186,60



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

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

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

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

Il compendio immobiliare è stato pignorato per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

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**.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che:

- il sig. ***** nato a e la sig.ra

***** nata a hanno contratto matrimonio in

- Annotazioni: con atto del Notaio Borrelli del 04/07/2003 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (**cfr. all.to 3**).

Il debitore esecutato è una persona fisica.







L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi o limitazioni, si rimanda al titolo di provenienza che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.



La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

SMCV/Aversa, 20 ottobre 2025



L'Esperto Stimatore

Arch. Angela Strazzella

INDICE DEGLI ALLEGATI:

Allegato n. 1: verbale di conferimento di incarico;

Allegato n. 2: relazione notarile;

Allegato n. 3: certificazione stato civile;

Allegato n. 4: titoli di provenienza;

Allegato n. 5: documentazione catastale;

Allegato n. 6: rilievo fotografico;

Allegato n. 7: documentazione comune di Grazzanise;

Allegato n. 8: contratti di affitto;

Allegato n. 9: valori Bosino immobiliare;

Allegato n. 10: ispezioni ipotecarie;

Allegato n. 11: valori terreni;

Allegato n. 12: valori costi di costruzione.

