



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SSA ELMELINDA MERCURIO



**_OMISSIS_ E _OMISSIS_
CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_**



E

OMISSIS



CONTRO _OMISSIS_

PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 2



ARCH. MICHELE BROCCOLETTI



1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elmelinda Mercurio, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 4 agosto 2023, notificato alle parti in data 9 agosto 2023, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c. dei beni ricadenti nella procedura esecutiva n. 22/2023 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa da _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, e _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, contro _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, e _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, in virtù di decreto ingiuntivo n. 3333/2019 del 02/02/2019, R.G. n. 13079/2019, del Tribunale di Napoli, Giudice dott. Alberto Canale, munito di formula esecutiva in data 18/10/2019.

Successivamente, in data 17/06/2024 veniva iscritta a ruolo la procedura esecutiva immobiliare n. 161/2024, promossa da _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, alla piazza del _OMISSIS_, P.IVA _OMISSIS_, nei confronti del solo _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

In data 06/09/2024, intanto, l'esperto stimatore – all'uopo nominato – depositava perizia di stima con riguardo ai due lotti di vendita individuati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 22/2023 R.G.E..

Intanto, in data 27/09/2024, interveniva il provvedimento di riunione della procedura esecutiva immobiliare n. 22/2023 R.G.E., i cui creditori procedenti risultano essere i signori _OMISSIS_ e _OMISSIS_ contro i signori _OMISSIS_ e _OMISSIS_ _OMISSIS_, con la più recente procedura esecutiva immobiliare n. 161/2024 R.G.E., il cui creditore precedente risulta essere _OMISSIS_ contro il solo signor _OMISSIS_, avente ad oggetto il solo bene riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grazzanise al **foglio 28, p.lla 587, sub. 3.**

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.
OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_



Alla luce di quanto relazionato dall'esperto, in data 16/10/2024 il G.E. – con due distinti provvedimenti – ordinava al creditore procedente, quanto al **primo provvedimento** di allegare:

- 1) nota comprovante l'avvenuta trascrizione di un qualsivoglia atto comportante accettazione tacita dell'eredità sia degli eredi di _OMISSIS_ e _OMISSIS_, relativamente alla provenienza ultraventennale del bene immobile che costituisce il Lotto n. 1, sia degli eredi di _OMISSIS_, relativamente alla provenienza ultraventennale del bene immobile che costituisce il Lotto n. 2;
- 2) certificato notarile attestante, relativamente ai cespiti pignorati, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei confronti dei predetti de cuius _OMISSIS_ e _OMISSIS_ (per quanto attiene il Lotto n.1) e _OMISSIS_ (per quanto attiene il Lotto n.2);

e quanto al **secondo provvedimento** – ad ulteriore chiarimento – ordinava al creditore procedente di depositare certificato del registro delle trascrizioni o delle iscrizioni (o in alternativa certificazione notarile) dalla quale risultasse:

- a) la indicazione del titolo di acquisto ultraventennale ovvero del primo atto di acquisto oltre il ventennio, considerato a ritroso dalla data della avvenuta trascrizione del pignoramento;
- b) le eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli del dante causa così individuato;

il tutto nel termine di 45 giorni dalla emissione del decreto in parola.

Atteso quanto sopra relazionato, in data 25/11/2024 veniva depositata dal creditore procedente della procedura esecutiva immobiliare n. 22/2023 R.G.E., integrazione documentale limitatamente al Lotto n. 1, già individuato dall'esperto nella relazione di stima depositata in data 06/09/2024, e in data 27/11/2024 veniva, altresì, depositata dal creditore procedente della procedura esecutiva immobiliare n. 161/2024 R.G.E. integrazione documentale limitatamente al Lotto n. 2.

Attese le integrazioni documentali depositate dai due creditori procedenti, si rileva che in data 06/02/2025 – in sede di udienza – il G.E. ordinava, da un lato, l'estinzione parziale della procedura esecutiva immobiliare con riguardo ai beni immobili n. 1 e n. 2, di cui a Lotto di vendita n. 1, individuato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 22/2023 e, dall'altro, la prosecuzione delle attività peritali con riferimento al bene immobile

n. 3, di cui al Lotto di vendita n. 2, come individuato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 22/2023 R.G.E., ma che costituisce anche l'unico immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 161/2024 R.G.E., disponendo che l'esperto stimatore rieditasse la relazione di stima con riguardo al solo al cespite per il quale restavano in essere le due odierne procedure esecutive immobiliari riunite.

La presente relazione di stima del Lotto n. 2 vuole rispondere, appunto, alle più recenti disposizioni del G.E..

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differenza 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 differenza riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

**_OMISSIS_ E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_**

- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*

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

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

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

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

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

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

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

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

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.
OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_



Il diritto reale e i dati catastali relativi all'immobile oggetto della presente relazione di stima, riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, corrispondono a quelli riportati nell'atto di compravendita del 07/08/2007 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 88515; Racc. n. 50432), trascritto in data 09/08/2007 ai nn. 49666/25558.

Il bene immobile, sottoposto ad esecuzione immobiliare in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, risulta identificato come segue.

*Appartamento al piano terra, sito in Grazzanise (CE) alla via Albero Lungo, 9-11, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 28, p.lla 587, sub. 3, piano T, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 109 mq, R.C. Euro 395,09.***

Come già precisato nelle pagine precedenti della relazione di stima, il bene immobile sopra identificato costituisce il Lotto di vendita n. 2.



LOTTO N. 2 - Appartamento al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grazzanise al **foglio 28, p.lla 587, sub. 3**, piano T, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 109 mq, R.C. Euro 395,09, confinante a nord, a est e a sud con sub. 5 (corte comune), e a ovest con particelle 57 e 606, facente parte di un fabbricato bifamiliare, composto di due soli appartamenti, di cui uno al piano terra e uno al piano primo, sito in Grazzanise alla VII traversa di via Albero Lungo nn. 9-11.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 28 p.lla 587 sub. 5.



Sulla corte comune risulta presente un manufatto abusivo destinato ad autorimessa.

Nell'**Allegato n. 1** si riporta l'elaborato grafico di sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale con la evidenziazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di cui al Lotto di vendita n. 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Come già anticipato, l'unità immobiliare che costituisce il lotto di vendita n. 2 – oggetto della presente relazione di stima – consiste in un appartamento posto al piano terra di un edificio bifamiliare, articolato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), sito in Grazzanise alla VII traversa di via Albergo Lungo nn. 9-11.

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

Il fabbricato è collocato in una zona centrale e dista circa 750 metri dalla Scuola Elementare Statale, circa 1.200 metri dalla Scuola Media Statale e circa 750 m dagli uffici comunali. Nelle vicinanze vi sono diversi servizi e negozi al dettaglio.

L'accesso pedonale e carrabile alla corte comune, dalla quale a sua volta si accede alle due unità che compongono il fabbricato, avviene – come già detto – dalla VII traversa via Albero Lungo.

Per ciascun piano vi è, dunque, un solo appartamento. Il primo, oggetto della presente relazione di stima, è ubicato al piano terra e ha accesso diretto dalla corte comune. Il secondo, al piano primo, ha accesso attraverso una scala esterna, collocata nell'angolo nord-est del fabbricato.

L'edificazione del fabbricato risale agli anni '80. La struttura portante è di tipo misto con pareti perimetrali realizzate in muratura di blocchi di tufo e solai latero-cementizi; la copertura è a due falde inclinate. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

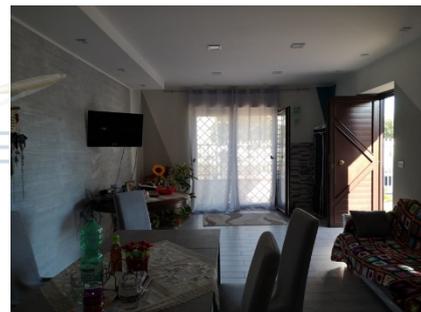
Esternamente l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione discreto.

L'appartamento al piano terra è composto da unico ambiente soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni e tre camere, di cui una con cabina guardaroba.

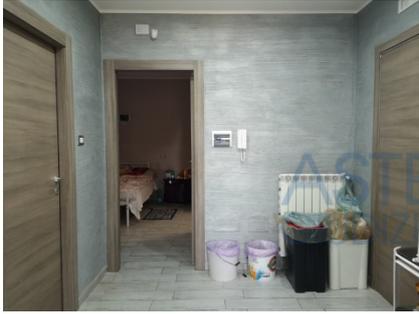
All'interno della corte comune risulta realizzato, abusivamente, un manufatto adibito a deposito-garage.

L'appartamento presenta infissi in pvc, con tapparelle avvolgibili esterne in pvc e inferriate di sicurezza. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da gres porcellanato, come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'ambiente soggiorno-cucina è controsoffittato, tanto da ridurre l'altezza utile a circa 2,68 m. L'appartamento si presenta in un discreto stato di manutenzione.

Le finiture sono di livello medio.



RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.
OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_



Vi sono impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e citofonico. Inoltre, vi è impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e corpi scaldanti in alluminio.

L'altezza utile è pari a 2,76 m (ad esclusione del soggiorno cucina, che è controsoffittato e presenta un'altezza utile di 2,68 m). La superficie interna netta dell'appartamento è pari a circa **130 mq**, così come la superficie commerciale.



Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 (**Allegato n. 3**).

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Il bene immobile oggetto della presente relazione di stima, così come menzionati nell'atto di pignoramento, è identificato catastalmente come segue.

LOTTO N. 2. - Appartamento al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grazzanise al foglio 28, p.lla 587, sub. 3, piano T, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale 113 mq, sup. cat. totale escluse aree scoperte 109 mq, R.C. Euro 395,09.

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.
OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

Esso risulta intestato in Catasto al sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto del 07/08/2007.

L'unità immobiliare risulta costituita in Catasto Fabbricati in data 22/06/2007 a seguito di variazione per fusione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso prat. n. CE0307428, così derivante dai subalterni 1 e 2, oggi soppressi.

Infine, si rappresenta che l'unità immobiliare risulta insistere sulla particella di terreno riportata al Catasto Terreni al foglio 28 p.IIa 587, ente urbano della estensione di 406 mq.

La planimetria catastale dell'appartamento presenta lievi difformità, sia in termini di sagoma, che in termini di diversa distribuzione planimetrica interna.

Quanto sopra descritto può essere meglio rilevato osservando la sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto, allegato alla presente relazione e sotto riportato.



Alla luce di quanto sopra descritto, il costo per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento della planimetria catastale, è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale e planimetria con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto n. 2 (Allegato n. 4).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____,

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO n. 2: piena ed intera proprietà di **appartamento al piano terra**, facente parte di un fabbricato sito in Grazzanise alla VII traversa di via Albero Lungo nn. 9-11, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grazzanise al **foglio 28, p.lla 587, sub. 3**, piano T, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 109 mq, R.C. Euro 395,09, confinante a nord, a est e a sud con sub. 5 (corte comune) e a ovest con particelle 57 e 606.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinta al foglio 28 p.lla 587 sub. 5.

Sulla corte comune risulta presente un manufatto abusivo, non sanabile e da demolire, destinato ad autorimessa.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni e tre camere, di cui una con cabina guardaroba.

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

La planimetria catastale dell'appartamento presenta lievi difformità, sia in termini di sagoma, che in termini di diversa distribuzione planimetrica interna. Quanto sopra descritto può essere meglio rilevato osservando la sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto, allegato alla relazione di stima.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, risulta realizzato in assenza di un legittimo titolo edilizio. Dunque, risulta successivamente depositata istanza di condono ai sensi della Legge n. 47/85 prot. n. 277 del 01/04/1986, la quale è relativa all'intero corpo di fabbrica, di cui fa parte l'appartamento oggetto di trasferimento. Circa lo stato della pratica, l'Ufficio Condono del Comune di Grazzanise ha riferito che la stessa risulta non integrata (tra la documentazione non ancora integrata figurano – tra gli altri – gli elaborati grafici rappresentativi dello stato di fatto) e in corso di definizione e che – allo stato in cui essa si trova – non presenta motivi ostativi al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Inoltre, secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise, la particella di terreno catastalmente censita al foglio 28 p.lla 587, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, ricade in zona omogenea "Centro Urbano" del vigente Piano Urbanistico Comunale, 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 72.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali),

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

**_OMISSIS_ E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_**

l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

*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.*

Si riporta, di seguito, la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà per il bene immobile oggetto della presente relazione di stima, che costituisce il **Lotto di vendita n. 2**, risalendo a ritroso sino al primo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

- L'unità immobiliare che costituisce il lotto di vendita n. 2, ovvero appartamento al piano terra di un fabbricato sito in Grazzanise (CE), alla VII traversa di via Albero Lungo, nn. 9-11, è pervenuta al debitore, sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, all'epoca di stato civile libero, in virtù di atto di compravendita del 07/08/2007 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 88515; Racc. n. 50432), trascritto il 09/08/2007 ai nn. 49666/25558.

Con tale atto, infatti, il debitore acquistava dalla signora _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_, coniugata in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 28 p.IIa 587 sub. 3, nonché i relativi diritti proporzionali sulle parti comuni, ivi compresa la corte comune, censita al Catasto Fabbricati al foglio 28 p.IIa 587 sub. 5.

- Detta unità immobiliare sub. 3 risulta costituita in Catasto Fabbricati in data 22/06/2007 a seguito di variazione per fusione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso prat. n. CE0307428, così derivante dai subalterni 1 e 2, oggi soppressi.
- I citati subalterni 1 e 2, che nell'insieme costituivano il corpo di fabbrica, di cui oggi fa parte il bene pignorato, risultano edificati a cura e spese della signora _OMISSIS_ _____, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, su terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Grazzanise al foglio 28 p.IIa 587.
- _OMISSIS_ ha ricevuto la nuda proprietà della quota di 2/3 del terreno sopra citato in virtù di atto di donazione e divisione del 18/06/1976, a rogito del notaio Davida Palumbo, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 05/07/1976 ai nn. 14030/12176.

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

Con tale atto, infatti, il padre _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_, donava ai figli _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ (CE) il _OMISSIS_, _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e _OMISSIS_, già titolari nell'insieme della quota di 1/3 della piena proprietà, la residua quota di 2/3 del fondo rustico in Grazzanise alla contrada "Goda", riservando per sé l'usufrutto.

- La nuda proprietà dei 2/3 dei beni di cui sopra si è consolidata all'usufrutto al decesso di _OMISSIS_, avvenuto in data _OMISSIS_.
- L'originaria quota di 1/3 della proprietà dei beni risultava già in capo ai germani _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_ e _OMISSIS_ _OMISSIS_ in virtù di successione legittima a _OMISSIS_, apertasi il _OMISSIS_, registrata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_ al n. _OMISSIS_.

Al riguardo appare opportuno evidenziare che – a cura del creditore precedente nell'ambito della procedura esecutiva riunita n. 161/2024 R.G.E. – risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di _OMISSIS_ da parte di _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_ e _OMISSIS_ in data 25/11/2024 ai nn. 44827/35896, in forza dell'atto di donazione e divisione del 05/07/1976 a rogito del notaio Davida Palumbo.

- In origine, il piccolo fondo rustico in Grazzanise alla contrada "Goda", di are 21,82 riportato al Catasto Terreni al foglio 28 p.lla 57, confinante con _OMISSIS_, beni della Parrocchia, via e proprietà di _OMISSIS_ è pervenuto in comune, pro indiviso ed in parti uguali tra loro ai coniugi _OMISSIS_ e _OMISSIS_ in virtù di atto di compravendita del 29/09/1966, a rogito del notaio Angelo Tirone, trascritto in data 05/10/1966 ai nn. 32880/29782.

Si allegano copia dell'atto di compravendita del 07/08/2007 e relativa nota di trascrizione, nota di trascrizione dell'atto di donazione e divisione del 18/07/1976, nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di _OMISSIS_, nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 29/09/1966 (**Allegato n. 5**), che afferiscono alla provenienza del bene immobile che costituisce il Lotto di vendita n. 2.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) 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;

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.
OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, che costituisce il Lotto b. 2, si è potuto riscontrare quanto segue.

- Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare che costituisce il lotto di vendita n. 2 risulta realizzato in assenza di un legittimo titolo edilizio.
- Alla luce di quanto sopra, il sig. _OMISSIS_, coniuge dell'allora proprietaria del terreno, sig.ra _OMISSIS_, ha depositato istanza di condono ai sensi della Legge 47/1985 prot. n. 277 del 01/04/1986.
- Con riferimento alla sopra citata istanza, in data 29/07/2024 l'Ufficio Condono del Comune di Grazzanise rilasciava attestazione nella quale rappresentava che la pratica risulta non integrata e in corso di definizione, elencando peraltro gli oneri concessori e le oblazioni già versate dal richiedente.
- Circa la documentazione presente all'interno della pratica di condono, si evidenzia che la pratica attiene l'intero fabbricato e non solo l'unità immobiliare di nostro interesse e che dunque i documenti ancora da integrare riguardano l'intero stabile e, dunque, anche l'appartamento al piano primo. Ad ogni buon conto, risultano ancora da integrare:
 - le marche da bollo;
 - il titolo di proprietà;
 - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante: a) data e epoca in cui è stato commesso l'abuso; b) presenza o meno di vincoli; c) di non avere carichi pendenti; d) descrizione delle opere per le quali si chiede sanatoria; e) dichiarazione dello stato dei lavori relativi;
 - stralcio aerofotogrammetrico in scala 1:2000 con indicazione del fabbricato;
 - planimetrie in scala 1:200 con distanze dai confini;
 - schema planovolumetrico in scala non superiore a 1:200 con indicazione delle superfici e dei volumi ai fini del calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori;
 - schema degli scarichi fognari in scala 1:200;
 - elaborati grafici (piante, sezioni e prospetti) quotati in scala 1:100 nei quali siano riportati: a) destinazione d'uso dei locali; b) quote planimetriche e altimetriche;
 - perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

- certificato di idoneità statica;
 - visure e planimetrie catastali aggiornate e conformi agli elaborati grafici con ricevuta di avvenuto accatastamento o aggiornamento catastale;
 - rilievo fotografico.
- Si allegano la pratica di condono sopra richiamata (**Allegato n. 6**) e l'attestazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Grazzanise (**Allegato n. 7**).
- Con riferimento alla suddetta pratica di condono – atteso che dalle indagini esperite presso l'ufficio comunale competente non emergono motivi ostativi al rilascio di titolo edilizio in sanatoria, a condizione che la pratica edilizia sia integrata con la documentazione innanzi descritta – l'esperto stimatore ha stimato costi per la definizione della pratica edilizia (dell'intero fabbricato) in **Euro 7.500,00** comprensivi di saldo oneri e oblazioni (previa verifica in fase istruttoria da parte dell'Ufficio Condono con riferimento agli importi già versati), marche da bollo, compensi tecnici per la predisposizione della documentazione mancata e sopra citata.
- Infine, si precisa, secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise, che la particella di terreno catastalmente censita al foglio 28 p.IIa 587, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, ricade in zona omogenea "Centro Urbano" del vigente Piano Urbanistico Comunale, 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.

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*

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

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.).

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 27/09/2023 e in data 03/10/2023 – insieme con il custode giudiziario, _OMISSIS_ e – lo scrivente ha accertato quanto di seguito descritto.

Per quanto attiene l'immobile che costituisce il **Lotto n. 2**, ovvero appartamento al piano terra del fabbricato sito in Grazzanise alla VII traversa di via Albero Lungo nn. 9-11, censito al Catasto Fabbricati al foglio 28, particella 587, sub. 3, esso risulta occupato da soggetti terzi in assenza di un valido titolo di occupazione.

Al riguardo, gli occupanti riferiscono di corrispondere un canone mensile di Euro 350,00.

Pertanto, in ossequio al mandato conferito, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la verifica della congruità della indennità di occupazione corrisposta, di seguito riportata, a fronte di una superficie commerciale, calcolata in 130 mq.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a locazioni nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2023, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Grazzanise	B2/Centrale/ Centro urbano	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2	2,9

Atteso che, in ragione dello stato d'uso e manutenzione in cui versa l'immobile, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il valore medio fornito dall'OMI, si otterrà il seguente **canone di locazione di mercato**:

2,45 Euro/mq x 130 mq = **318,50 Euro/mese**

Alla luce di quanto sopra, l'esperto stimatore rappresenta che – attese anche la durata limitata nel tempo dell'occupazione e l'opportunità di preservare il bene – l'indennità di occupazione attualmente corrisposta, pari a Euro 350,00, è da considerarsi ampiamente congrua.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) *Domande giudiziali;*

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, è emerso che, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, non risultano presenti oneri e vincoli a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, atti di asservimento, ovvero pesi o limitazione all'uso dei beni.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, è emerso che, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- **Trascrizione contro:** nn. 1403/1093 del 12/01/2023, verbale di pignoramento immobili notificato in data 09/01/2023.

Soggetti a favore: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_;

2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/1 della proprietà dei beni di cui all'unità negoziale 2;

2. _OMISSIS_,

C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/1 della proprietà dei beni di cui all'unità negoziale 1.

Immobili:

UNITÀ NEGOZIALE 1

1) Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Grazzanise, **foglio 28, p.lla 587, sub. 3**, cat. A/2.

UNITÀ NEGOZIALE 2

1) Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Grazzanise, foglio 28, p.lla 333, sub. 1, cat. F/1;

2) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Grazzanise, foglio 28, p.lla 5249, sub. 4, cat. A/2.

Il pignoramento di cui sopra è quello dal quale deriva l'odierna procedura esecutiva immobiliare.

- Iscrizione contro: nn. 49667/16679 del 09/08/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del 07/08/2007 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 88516; Racc. n. 50433).

Soggetti a favore: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Grazzanise, **foglio 28, p.lla 587, sub. 3**, cat. A/2.

Nell'**Allegato n. 8** si riporta l'elenco sintetico delle formalità in capo a _OMISSIS_ e elenco sintetico delle formalità relativo al bene immobile pignorato e oggetto della presente relazione di stima.

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 6), per le difformità urbanistico-edilizie riscontrate, i costi stimati, distinti per lotto di vendita, risultano essere i seguenti.

Lotto	Legittimo	Abusivo	Sanabile	Costo demolizioni	Costo sanatoria
Lotto n. 2	NO	SI	SI	N.A.	Euro 7.500,00

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), per le difformità catastali riscontrate, i costi stimati, distinti per lotto di vendita, risultano essere i seguenti.

Lotto	Necessità di aggiornamento catastale.	Tipo di pratica	Costo
Lotto n. 2	SI	Docfa	Euro 500,00

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che l'immobile oggetto della relazione di stima non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60*

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

**_OMISSIS_ E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_**

della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che l'immobile pignorato e oggetto della presente relazione di stima non insiste su terreno gravati da censo, livello o uso civico.

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;
eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'immobile oggetto di stima che costituisce il Lotto n. 2 consiste in un appartamento, facente parte di un edificio di sole due unità immobiliari, per il quale né vi è obbligo di legge, né risulta costituito alcun condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato dei beni pignorati e oggetto di vendita è quello del confronto di mercato (**Market Approach**).

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

Val. Merc. = S.C. (superficie commerciale in mq) x **Val. Unit.** (in Euro/mq).

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare o al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare nel caso di edifici unifamiliari, e al 2% per la quota eccedente detto limite;
 - balconi, terrazzi e similari. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2023, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Grazzanise	B2/Centrale/ Centro urbano	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	600	800

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

Atteso quanto emerge dalla lettura dei dati disponibili, si utilizzeranno i valori medi di mercato.

Si consideri che per immobili simili a quelli da stimare le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'area di riferimento forniscono i valori di seguito riportati.

Agenzia Immobiliare	Tipologia	Valore di mercato	Superficie	Valore unitario
OMISSIS	Villetta bifamiliare in via Tonneto	Euro 350.000	390 mq	897,44 €/mq
OMISSIS	Casa indipendente	Euro 150.000	210 mq	714,29 €/mq

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi forniti dall'OMI – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati restituiti dalle agenzie immobiliari operanti nell'area – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60.

In tal modo otterremo:

$$700,00 \text{ Euro/mq} \times 0,40 + 805,87 \text{ Euro/mq} \times 0,60 = 763,52 \text{ Euro/mq.}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N. 2 E CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N. 2

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)	S.N.R. (10%)
Abitazione	129,84		
TOTALE	129,84	-	-

TOTALE S.C. = 129,84 arrotondabili a 130 mq

Valore di mercato della **piena proprietà dell'immobile**:

$$130 \text{ mq} \times 763,52 \text{ €/mq} = \text{€ } 99.257,60$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la definizione della pratica di condono	Euro	7.500,00
- spese catastali	Euro	500,00
- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	Euro	500,00
TOTALE	Euro	8.500,00

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà dell'immobile** sarà dato da:

$$\text{Euro } 99.257,60 - \text{Euro } 8.500,00 = \text{Euro } \mathbf{90.757,60}$$

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare un unico coefficiente di differenziazione, ovvero quello che – secondo quanto disposto dal G.E. – comporta la decurtazione del valore 20% del valore del bene, tenuto conto delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato.

Si applicherà, pertanto, il seguente coefficiente di differenziazione:

- Ribasso per vendita giudiziaria 0,80

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 2 posto in vendita è pari a:

Euro 90.757,60 x 0,80 = Euro 72.606,08 arrotondabili a Euro 72.000,00

Valore di mercato LOTTO n. 2: Euro 72.000,00

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

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

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

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

Il bene immobile oggetto di stima non è costituito da una quota indivisa.

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**.*

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 22/2023 E N. 161/2024 R.G.E.

OMISSIS E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_ E _OMISSIS_
E _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_



Il debitore esecutato, _OMISSIS_, risulta residente in _OMISSIS_, alla via _OMISSIS_ _____ e – dunque – non presso il bene pignorato che costituisce il Lotto di vendita n. 2, oggetto della presente relazione di stima.

Inoltre, si rappresenta il bene immobile di cui al Lotto di vendita n. 2, in capo a _OMISSIS_ _____, costituisce bene personale, in quanto – all’epoca del rogito – egli risultava di stato civile libero.

Si riportano nell’**Allegato n. 9** il certificato di residenza storico e certificato di stato libero del sig. _OMISSIS_.



Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell’Esecuzione, in adempimento dell’incarico ricevuto.



L'esperto stimatore
arch. Michele Broccoletti



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	4
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	10
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	12
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	13
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	17
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	20
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	22
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	25
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	25
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	26
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	26
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	30
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.....	30