# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

# PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**ATTANASIO Giuseppe c/ XXX**

**IMMOBILI IN GRAZZANISE (CE)**
**LOTTO N. 2:** APPARTAMENTO P.1

**R.G.E.: 89/2020**
**G.E.**: dott.ssa G. VECCHIONE
DATA PROSSIMA UDIENZA: 19.06.2025

**l'Esperto**
dott. ing. Luigi de Lucia



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

**INDICE:**

**PREMESSA** ..... 4

**1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE** ..... 4

**2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI** ..... 5

**3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.** ..... 6

**4. RISPOSTE AI QUESITI** ..... 7

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento……8**

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto……12**

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato……21**

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto……25**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato……..27**

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....32**

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile……35**

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene……37**

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale……40**

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo……40**

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso……..41**

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni……..42**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota……62**

**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……..62**

**CONCLUSIONI – QUADRO SINOTTICO**



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

**ALLEGATI:**

1) *Rilievo fotografico*
2) *Verbale di sopralluogo*
3) *Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100*
4) *Documentazione catastale*
5) *Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Copia titolo di provenienza*
6) *Documentazione Urbanistica*
7) *Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania*
8) *Riferimenti estimali-dati OMI*
9) *Certificato di residenza ed estratto di matrimonio*
10) *Specifica spese e onorario*



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia con studio in 81100 Caserta (CE) alla P.za Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 28.12.2020 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa G. VECCHIONE.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nella Zona centrale del Comune di Grazzanise (CE) e precisamente alla via San Leucio,46.

Grazzanise è un Comune campano, in provincia di Caserta, con più di settemila abitanti. Sorge nel cuore della bassa valle del Volturno, sulle rive dell'omonimo fiume.

Il territorio comunale confina con Cancello ed Arnone, Capua, Casal di Principe, Falciano del Massico, Francolise, Pignataro Maggiore, Santa Maria La Fossa, Vitulazio.

Ciò detto, il compendio pignorato è costituito da sei appartamenti e da due depositi/garages facenti parte di un fabbricato per civili abitazioni.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati. I cespiti, infatti, sono ubicati alla predetta via ben collegata alla SP 333 - strada che collega la cittadina con il litorale domitio e con Caserta; la zona, inoltre, è dotata di parcheggio per chi, proveniente dalle zone limitrofe, volesse raggiungerla autonomamente e dista pochi metri dal centro.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.


dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il C.G. avv. L. Basilone, convocava il debitore esecutato per il giorno 14.05.2021 presso i beni pignorati per l'inizio delle operazioni peritali.

In questo accesso alla presenza del debitore esecutato l'esperto procedeva ad effettuare i rilievi plano-altimetrici e relativi rilievi fotografici (*ALL.1*) degli appartamenti e dei depositi staggiti ad eccezione dell'immobile distinto con il ***sub 5*** che risultava costituire l'abitazione principale del medesimo debitore esecutato e pertanto si ravvisavano gli estremi per la c.d. sospensione ai sensi dell'art. 54 ter fino al 30.06.2021, salvo ulteriori proroghe, come rappresentato nel verbale di sopralluogo (*ALL.2*).

Successivamente alla ricognizione dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Ufficio Catasto onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonchè del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie alla ex Conservatoria dei RR.II. per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

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



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

3. VERIFICA DOCUMENTALE

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

Risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- la certificazione delle iscrizioni e trascrizioni relativa all'immobile pignorato (a nome del debitore esecutato) che, sebbene risale sino ad un atto di acquisto originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 09.02.2020 (che ha originato la presente procedura di esecuzione immobiliare), **appare incompleta** in quanto non copre il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento e la data del certificato ipotecario del 16.11.2018 ovvero del pignoramento del 2018 la cui procedura risulta sospesa per il giudizio di divisione endoesecutivo.

A tale ultimo proposito occorre evidenziare che dalle informazioni assunte dalla medesima Cancelleria, il creditore procedente non ha instaurato nei termini tale giudizio, pertanto il G.E. dott.ssa L. Catagna, quale Giudice della divisione, dovrebbe provvedere agli opportuni provvedimenti consequenziali.

Non risulta depositato:

- l'estratto catastale storico dove si rilevano i dati catastali attuali e storici del bene pignorato che sono indicati nella detta certificazione ipotecaria.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. rilevando le suddette criticità che a parere dell'esperto stimatore sono formali e non sostanziali ai fini della procedibilità del procedimento esecutivo.

Si rappresenta che il creditore procedente ha depositato la predetta certificazione nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

## 4. RISPOSTE AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

- 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 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.

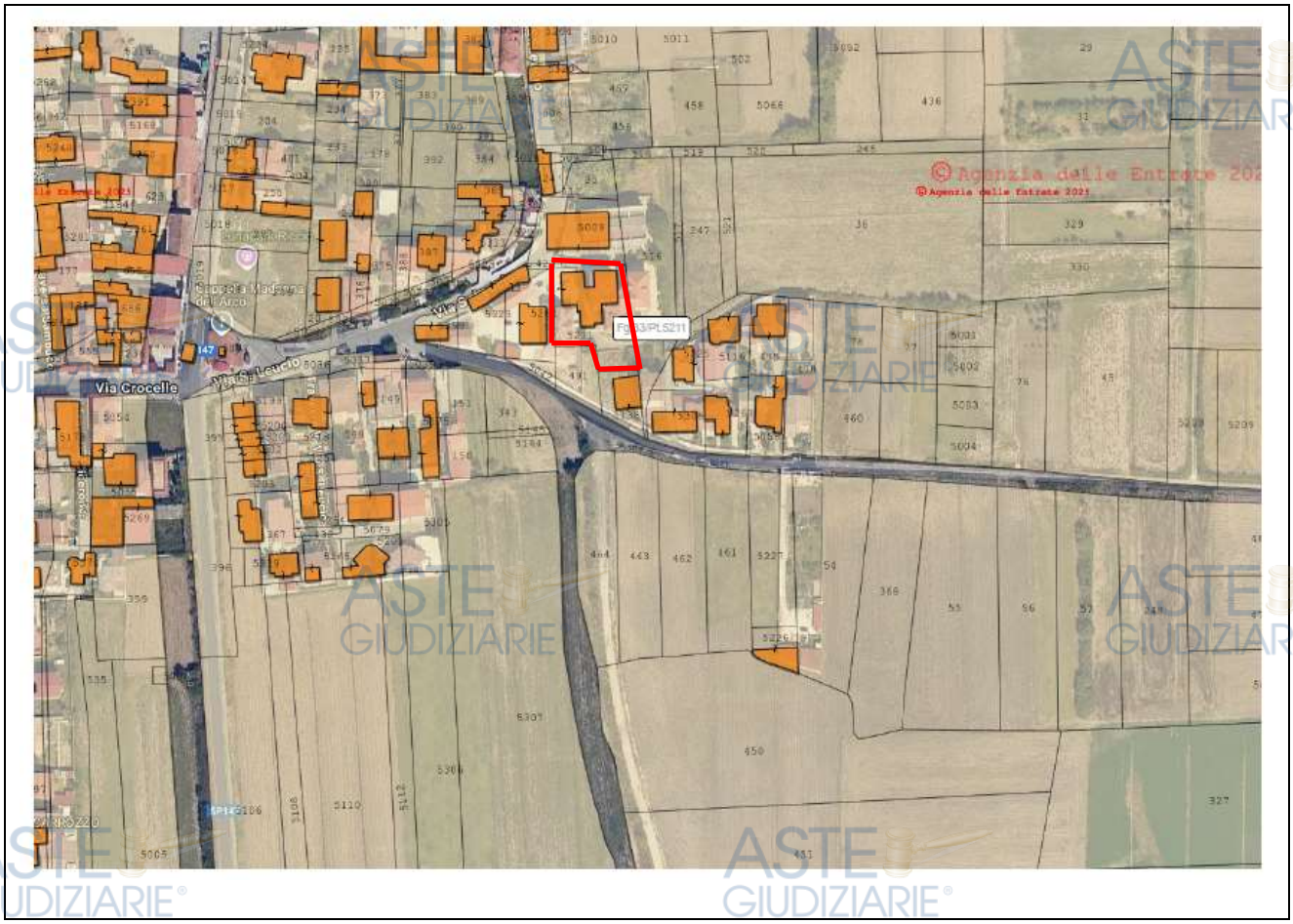
I beni espropriati per la **quota indivisa di 1/4 della piena proprietà** al debitore esecutato corrispondono agli immobili in titolarità dello stesso per averli realizzati sul terreno acquistato in forza dei seguenti titoli di provenienza: **compravendita del 17.09.1985 e del 07.02.1987**.

Gli immobili sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- **C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, subb. 2-3-5-6-8-9-11-12.**


dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente gli immobili pignorati, ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa wegis catastale e l'immagine satellitare sotto riportata, evidenziando in rosso il fabbricato di cui fanno parte gli immobili stessi.




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

**LOTTO N. 1: quota indivisa di 1/4 di appartamento** distinto in **C.F. al foglio 33, p.lla 5211, sub 6**, confinante con vano scala sub 13, sub 5 e cortile comune sub 17 + **quota indivisa di 1/4 di deposito sub 3**, confinante con vano scala sub 13, sub 2 e cortile comune sub 17 per più lati;



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

**<u>LOTTO N. 2</u>: quota indivisa di 1/4 di appartamento** distinto in **C.F. al foglio 33, p.lla 5211, sub 8**, confinante con vano scala sub 13, sub 7 e sub 9 + **quota indivisa di 1/4 di deposito sub 2**, confinante con vano scala sub 13, sub 28, sub 27 e sub 3;

**<u>LOTTO N. 3</u>: quota indivisa di 1/4 di appartamento** distinto in **C.F. al foglio 33, p.lla 5211, sub 9**, confinante con vano scala sub 13, sub 8 e cortile comune sub 17 per più lati + **quota indivisa di 1/4 di deposito sub 3**, confinante con vano scala sub 13, sub 2 e cortile comune sub 17 per più lati;

**<u>LOTTO N. 4</u>: quota indivisa di 1/4 di appartamento** distinto in **C.F. al foglio 21, p.lla 5211, sub 11**, confinante con vano scala sub 13, sub 10 e sub 12 + **quota indivisa di 1/4 di deposito sub 2**, confinante con vano scala sub 13, sub 28, sub 27 e sub 3;

**<u>LOTTO N. 5</u>: quota indivisa di 1/4 di appartamento** distinto in **C.F. al foglio 21, p.lla 5211, sub 12**, confinante con vano scala sub 13, sub 11 e cortile comune sub 17 per più lati + **quota indivisa di 1/4 di deposito sub 3**, confinante con vano scala sub 13, sub 2 e cortile comune sub 17 per più lati;

**<u>LOTTO N. 6</u>: quota indivisa di 1/4 di appartamento** distinto in **C.F. al foglio 33, p.lla 5211, sub 5**, confinante con vano scala sub 13, sub 4, cortile comune sub 17 per più lati e sub 6 + **quota indivisa di 1/4 di deposito sub 2**, confinante con vano scala sub 13, sub 28, sub 27 e sub 3.

Tali beni risultavano in proprietà dell'esecutato, XXX, tutti nella misura di ¼, pertanto il Giudice dell'esecuzione, avuto contezza della perizia di stima dell'ES, con ordinanza del 8.7.2021 sospendeva il processo di esecuzione n. R.G.E. 89/2020 e disponeva procedersi a giudizio di divisione endoesecutivo in relazione alle quote indivise del compendio pignorato.

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico con ordinanza del 26.4.2022, predisponeva un progetto divisionale, evidenziando che i beni sono comodamente divisibili in natura nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Orbene in sede di udienza figurata del 13.6.2023 (che veniva poi corretta con provvedimento del 9.7.2024), in assenza di contestazioni, **veniva dichiarato esecutivo il progetto di divisione e disposta l'assegnazione delle quote secondo quanto ivi indicato** e quindi il valore della quota che veniva separata in favore della procedura pari a **€ 198.109,50** del valore complessivo della massa corrispondeva alla **piena ed intera proprietà di due appartamenti** distinti rispettivamente con il **subalterno 5** (LOTTO N. 1) e con il **subalterno 8** (LOTTO N. 2), e alla **quota di ½ della piena proprietà** di deposito distinto con il **subalterno 2 (**LOTTO N. 3).

Il seguente rapporto di stima riguarda il **LOTTO 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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

*Oggetto della stima*

Trattasi di un appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato per civili abitazioni costituito da tre piani fuori terra e un piano cantinato (piano seminterrato catastale).

Il fabbricato è composto da:

- piano seminterrato destinato a deposito;
- piano rialzato, piano primo e secondo, per n. 3 appartamenti per piano costituito ciascuno da n. 4 vani e servizi quali cucina e wc.

*Ambientazione e caratteristiche della zona*

La zona dell'immobile comprende aree urbanizzate, costituite dal tessuto edilizio di recente formazione, fatto da nuovi complessi edilizi, nuclei di villette a schiera ed insediamenti edificati di recente impianto con le relative aree contigue.

L'edificio in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate.

Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

*Ubicazione ed accessi*

Il fabbricato ricade all'esterno del perimetro urbano e presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione.

L'accesso è costituito da un cancello pedonale e carrabile posto sulla via San Leucio, come si può vedere dalla documentazione fotografica sotto riportata.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

(foto 1: Vista accesso pedonale e carrabile)

(foto 2: Vista cortile)

*Descrizione dell'immobile*

L'unità abitativa con triplice esposizione si compone di soggiorno, cucina, tre camere, due bagni (uno con vasca idromassaggio e uno con doccia) e disimpegno.

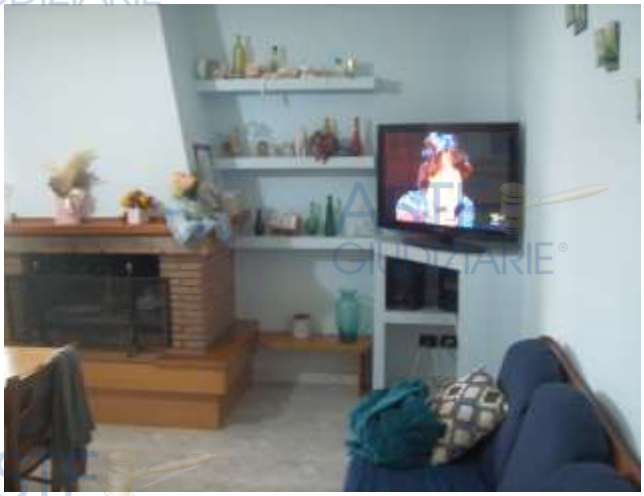
Il tutto si deduce da alcune foto rappresentative sotto riportate e dall'elaborazione della planimetria dello stato reale dei luoghi inserita sia in formato ridotto nel testo della presente relazione, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima dove sono indicate le misure dei vari ambienti (*ALL.3)*.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGARFICA DEGLI INTERNI



(foto 1: cucina)

(foto 2: soggiorno)

(foto 3: vista interna)

(foto 4: bagno)

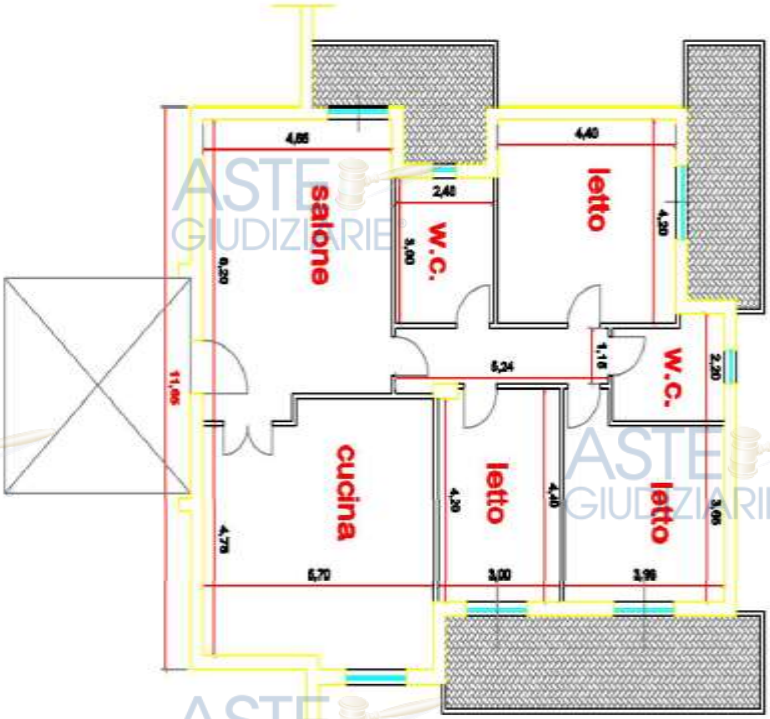
(foto 5: vista rampa)

(foto 6: vista deposito)

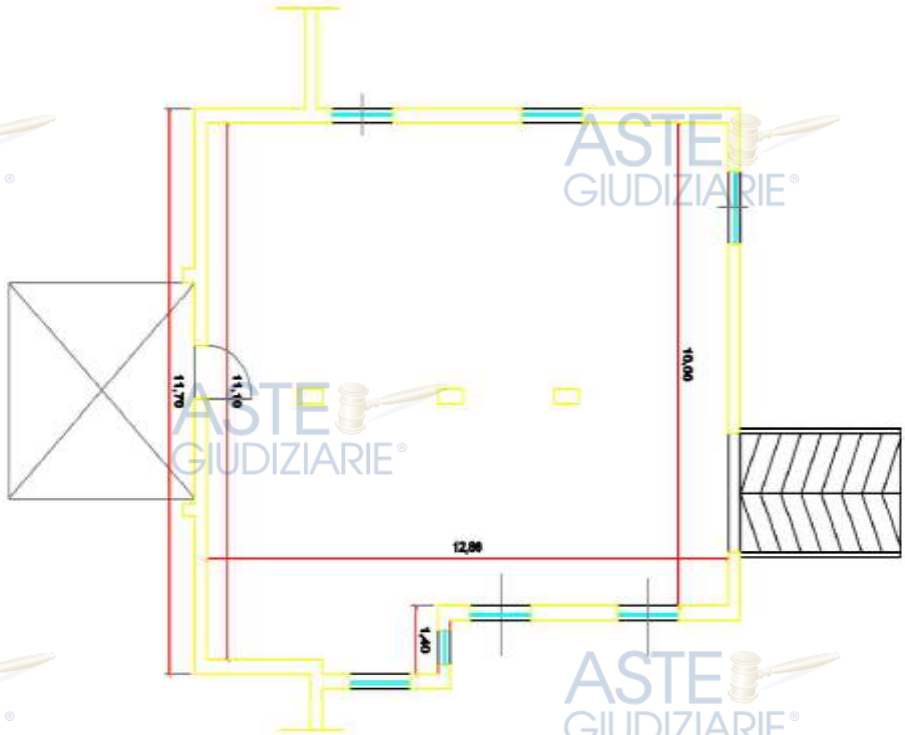


dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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




PIANTA PIANO PRIMO



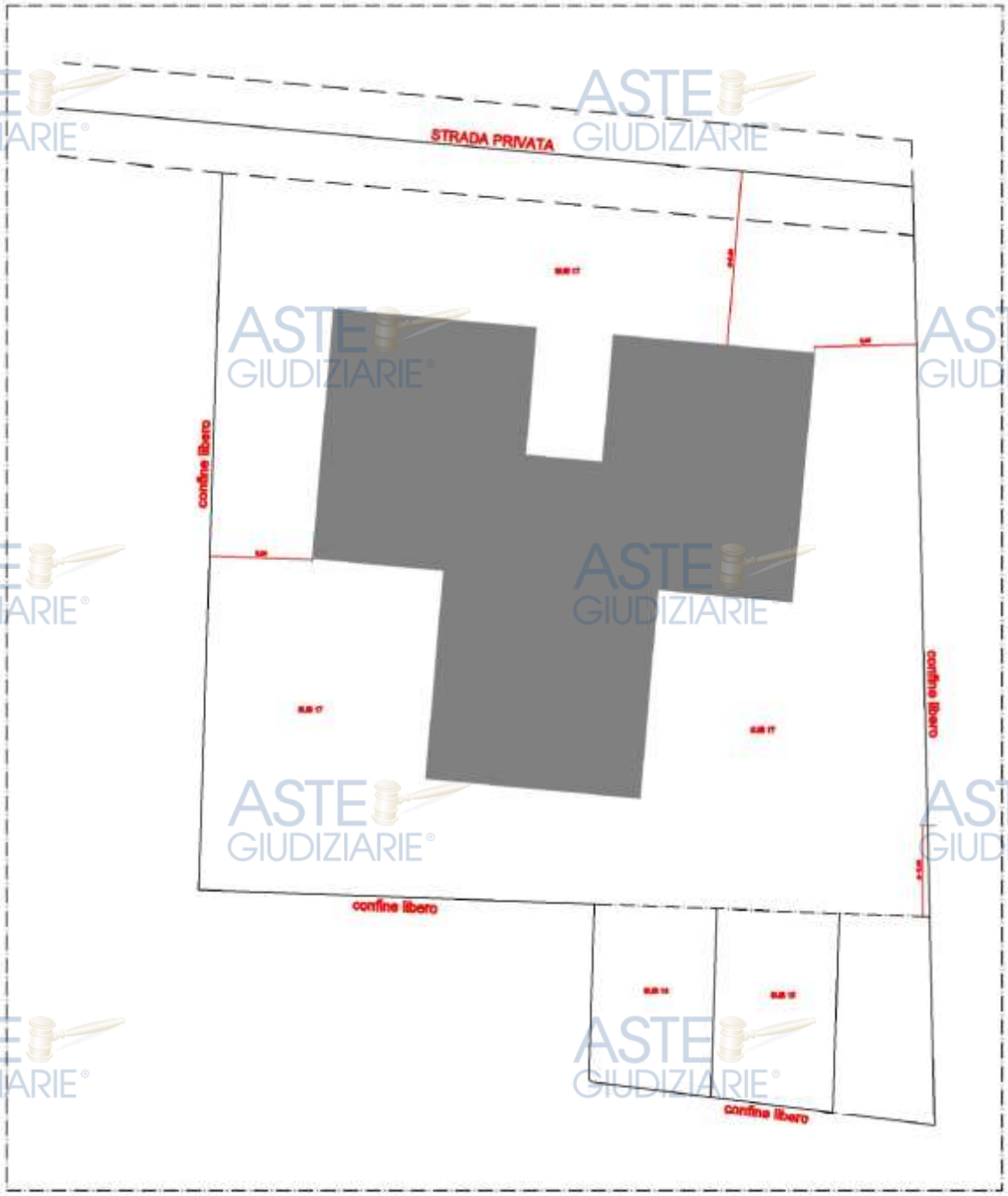

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Si rappresenta che si fa riferimento ai suddetti immobili nello stato attuale in cui si trovano con diritti e servitù annessi e dipendenti, accessori e pertinenze, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali indicate e disciplinate dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, con particolare riguardo alla corte (sub 17) ed alla scala (sub 13) comuni, nonché alla ulteriore corte distinta con il subalterno 15 quale bene comune (non censibile) ai soli subalterni 5, 8, e 11*(vedi grafico seguente e ALL.3).*






dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

*Caratteristiche*

Le strutture portanti sono in c.a. (cemento armato), i telai nelle due direzioni principali con pilastri e travi in c.a. poggianti su travi di fondazione sempre in c.a.. I solai sono costituiti da travetti in c.a. confezionati fuori opera e pignatte in laterizi.

Le chiusure esterne di tutti i piani fuori terra sono in laterizi forati di dimensioni 30 x 25 x 25, mentre per la parte interrata sono costituite da paretine d'ambito in c.a. di spessore di 30 cm.

Le tramezzature sono realizzate in laterizi forati di dimensioni 8 x 25 x 25.

Gli intonaci lisci a stucco bianco con polvere di marmo per gli interni e quelli esterni del tipo plastico (graffiato). Le pareti interne sono attintate con pittura lavabile.

Le rifiniture sono del tipo medio, i pavimenti sono del tipo maiolicato, gli infissi interni in legno di mogano, mentre quelli esterni in douglas, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre, scale e tinteggiatura delle pareti interne con pittura lavabile a tinte unite.

L'immobile è dotato di impianto elettrico idoneo, impianto di riscaldamento, adduzione e smaltimento idrico.

Lo smaltimento delle acque bianche e nere avviene a mezzo fognatura con tubazione in cemento e con interposizione di pozzetti di intercettazione e il tutto confluente nella vasca di chiarificazione e successiva immissione nella fogna comunale che si immette lungo via S. Leucio.

*Determinazione della superficie commerciale*

Premesso che l'altezza interna dell'appartamento è pari a m 3,00, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo:

"*Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

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

*100% delle superfici calpestabili;*

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

*50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

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

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

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

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



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

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

| *Destinazione* | *Superficie* | *Coeff.* | *Superficie commerciale* | *Esposizione* | *Condizioni* |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Appartamento P.T. (h= 3,00)*** | | | | | ***normali*** |
| salone | 28,00 | 1,00 | 28,00 | est | |
| cucina | 29,80 | 1,00 | 29,80 | ovest | |
| camera | 18,92 | 1,00 | 18,92 | sud | |
| camera | 15,28 | 1,00 | 15,28 | ovest | |
| camera | 13,96 | 1,00 | 13,96 | ovest | |
| bagno | 8,06 | 1,00 | 7,20 | est | |
| wc | 6,05 | 1,00 | 6,05 | sud | |
| disimpegno | 5,44 | 1,00 | 5,44 | | |
| balconi | 35,22 | 0,25 | 8,80 | est/ovest | |
| **Totale** | 160,73 | | 134,31 | | |

**Superficie Calpestabile appartamento**: mq 160,73

**Superficie Commerciale complessiva appartamento**: mq 134,31

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Caratteristiche Strutturali**

Solai: solaio misto in latero cemento, integro;
Strutture verticali: in c.a.;
Copertura a falde.

**Componenti Edilizie**

Infissi esterni: in alluminio, in buono stato - Protezione: persiane, in buono stato;
Infissi interni: anta a battente in legno, in buono stato;
Pareti esterne: tompagnature con finitura ad intonaco e tinteggiatura di colori tenui in buono stato;
Pavim. interna: pavimentazione in ceramica;
Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle.

**Caratteristiche Impianti**

Antenna TV: sottotraccia, non verificabile;
Elettrico: sottotraccia , con tensione di rete a 220 V; impianto idoneo;
Gas: a vista con rete di distribuzione in tubi in acciaio per alimentare cucina e per produzione di acqua calda e riscaldamento;
Idrico: sottotraccia funzionante; rete di distribuzione costituita da tubi in ferro; impianto citofonico.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

In particolare, infine, si precisa che l'immobile è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. I costi per l'acquisizione dello stesso – pari a circa € 300,00 – sono stati decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

**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:

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;

2. deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.


dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali di Caserta le visure attuali e storiche per immobile e le relative planimetrie catastali corrispondenti. Per completezza di risposta al quesito si allegano anche l'elaborato planimetrico del fabbricato urbano con relativo elenco dei subalterni e lo stralcio di mappa dal quale risulta l'inserimento del fabbricato stesso, evidenziato in rosso, così come risulta nell'immagine satellitare (*ALL.4*).

Stralcio di mappa catastale

Immagine satellitare



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili sopra descritti è stato costruito sul terreno identificata al **C.T. di Grazzanise al foglio 33, p.lle 35/a e 35/b, p.lla 421** e **p.lla 423**.

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalle originarie particelle del C.T. alla particella attuale del C.F. sono:

**C.T.**

- partita 3717, foglio 33, p.lla 35, seminativo di classe 2, di are 69.65 *(Impianto meccanografico del 26/03/1985);*
- partita 3717, foglio 33, p.lla 35, seminativo di classe 2, di are 18.88 *(FRAZIONAMENTO del 25/01/1981 in atti dal 19/08/1991 - n. 22.3/1981);*

  Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 33 particelle 515 - 516 - 517;**
- partita 6793, foglio 33, p.lla 421, seminativo di classe 2, di are 04.08 (*FRAZIONAMENTO del 20/12/1986 in atti dal 09/11/1993 - n. 28.1/1986)*;

  Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 33 particelle 35 – 420;**
- foglio 33, p.lla 421, **soppresso** *(Tabella di variazione del 01/02/2007 protocollo n. CE0026323 in atti dal 01/02/2007 - n. 26323.1/2007);*

  Annotazioni: unita alle particella 5211.

  La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: **foglio 33 particelle 515 – 5211**;
- partita 3717, foglio 33, p.lla 515, seminativo di classe 2, di are 24.52 *(FRAZIONAMENTO del 25/01/1981 in atti dal 19/08/1991 - n. 22.3/1981);*

  Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 33 particelle 35 - 516 - 517**;
- partita 3716, foglio 33, p.lla 515, seminativo di classe 2, di are 19.08 *(FRAZIONAMENTO del 20/02/1984 in atti dal 09/11/1993 - n. 9.1/1984);*

  E' stato inoltre variato il seguente immobile: **foglio 33 particelle 490**;



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

- partita 3716, foglio 33, p.lla 515, seminativo di classe 2, di are 13.64 *(FRAZIONAMENTO del 07/04/1984 in atti dal 09/11/1993 - n. 12.1/1984);*

  E' stato inoltre variato il seguente immobile: **foglio 33 particelle 491**;

- foglio 33, p.lla 515, **soppresso** *(Tabella di variazione del 01/02/2007 protocollo n. CE0026323 in atti dal 01/02/2007 - n. 26323.1/2007);*

  Annotazioni: unita alle particella 5211.

  La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: **foglio 33 particelle 421 – 5211**;

- foglio 33, p.lla 5211, seminativo di classe 2, di are 17.72 *(tabella di variazione del 01/02/2007 protocollo n. CE0026323 in atti dal 01/02/2007 - n. 26323.1/2007)*;

  Annotazioni: comprende le particelle 42 e 515;

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 33 particelle 421 e 515;

**area di enti urbani e promiscui:**

- foglio 33, p.lla 5211, Ente Urbano, di are 17.72 *(tipo mappale del 01/02/2007 protocollo n. CE0026323 in atti dal 01/02/2007 - n. 26323.1/2007).*

  Mappali Fabbricati Correlati

  **Codice Comune E158 - Sezione - SezUrb - Foglio 33 - Particella 5211**

**C.T.**

- foglio 33, p.lla 423, corte, di are 19.24 ***(Impianto meccanografico del 26/03/1985);***

  **Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 20/12/1986**

- foglio 33, p.lla 423, corte, di centiare 27 (*FRAZIONAMENTO del 20/12/1986 in atti dal 09/11/1993 - n. 28.2/1986);*

  Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 33 particelle 422 – 511**;



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

**C.F.**

- foglio 33, p.lla 5211, sub 8, ctg. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani *(COSTITUZIONE del 10/05/2007 protocollo n. CE0234841 in atti dal 10/05/2007 COSTITUZIONE - n. 1693.1/2007);*
- foglio 33, p.lla 5211, sub 8, ctg. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani *(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2007 protocollo n. CE0264921 in atti dal 28/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - n. 26875.1/2007);*
- **foglio 33, p.lla 5211, sub 8, ctg. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 149 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 141 mq** *(Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).*

Per i beni staggiti vi è 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.

Vi è, altresì, la rispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali** corrispondenti.

**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.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

**LOTTO N. 2**: piena ed intera proprietà di appartamento con triplice esposizione al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni con annessa corte comune sub 17 ed ulteriore corte distinta con il subalterno 15 quale bene comune (non censibile) ai soli subalterni 5, 8, e 11 ubicato in Grazzanise (CE) alla via San Leucio n. 46; è composto da salone, cucina, tre camere, bagno, wc e disimpegno, per una superficie commerciale complessiva di 134 mq, confina con vano scala sub 13, sub 7 e sub 9; è riportato nel **C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 8**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia n. 105/85 del 07.11.1985 cui non è conforme** lo stato dei luoghi in ordine alla distribuzione degli spazi interni; per le dette opere in difformità a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

**PREZZO BASE euro 81.000,00**

**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 esecutat**o (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

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 denunzia 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


dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Premesso che gli immobili pignorati insistono sul terreno ubicato in Grazzanise (CE) distinto in **C.T.** al **F. 33**, **p.lla 35/a e 35/b**, **p.lla 421** e **p.lla 423**, sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari per quanto riguarda le visure ipotecarie (*ALL. 5- Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza*) e ufficio catasto per le visure catastati, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati.

**NN. 4868/4090 del 24.09.1985 –** Trascrizione relativa ad atto di compravendita per Notar Maria Marzano del 17.09.1985, con il quale i coniugi XXX, tutti coniugati in regime di comunione legale dei beni, acquistano in comune e pro indiviso ed in parti uguali tra loro, la piena proprietà della zona di suolo sita in Comune di Grazzanise (CE) alla località "Giuditta" della estensione catastale di mq 1.364 distinta in **C.T. al foglio 33**, infra la maggiore consistenza della **p.lla 35**, e precisamente la **p.lla 35/b**, confinante con proprietà XXX, con proprietà XXX, con proprietà XXX e con proprietà eredi XXX.

**NN. 4868/4090 del 05.03.1987 –** Trascrizione relativa ad atto di compravendita per Notar Mario Marzano del 07.02.1987, con il quale i coniugi XXX, tutti coniugati in regime di comunione legale dei beni, acquistano in comune e pro indiviso ed in parti uguali tra loro dalla sig.ra XXX, vedova, l'appezzamento di terreno sito in Grazzanise alla località Giuditta dell'estensione complessiva di circa mq 435, riportato in catasto al F. **33**, **p.lla 421** di are 04.08 e **p.lla 423** di centiare 27.

*Premesso che*

- su detti suoli distinti con la p.lla 35 (poi ridenominata p.lla 515) e p.lla 421 in virtù del provvedimento autorizzativo di cui appresso, si è iniziata la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni sviluppantesi tra i piani interrato, terra, primo e secondo del quale all'epoca dell'atto che segue risultavano definitivamente completati il piano interrato e il piano



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

secondo, mentre risultavano solo tompagnati gli altri piani, e quindi privi di tramezzi, impianti, infissi e rifiniture;

- il fabbricato risulta oggi individuato nel C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, subb. **1**-2-3-**4**-5-6-**7**-8-9-**10**-11-12 e 13 alla luce della denuncia di cambiamento presentata all'Agenzia del Territorio di Caserta il 01.02.2007 n. 26323 e della successiva denuncia di accatastamento presentata il 10.05.2007 n. 1693, protocollo n. 234841;
- a tacitazione e saldo delle quote spettanti a ciascuno dei signori XXX, quali eredi della sig,ra XXX, nella comunione del bene sopra detto, si intende attribuire a titolo divisionale agli stessi porzioni del sopra indicato fabbricato;
- sulla base dei titoli sopra richiamati il fabbricato sito in Grazzanise alla via San Leucio,38 si appartiene ai coniugi XXX per una quota di 12/36 in regime di comunione legale dei beni, ai coniugi XXX per una quota di 12/36 in regime di comunione legale dei beni, a XXX per una quota di 8/36 e ai germani XXX, per una quota di 1/36 ciascuno.

Tutto ciò premesso si ha:

**NN. 9762/6521 e NN. 9763/6522 del 12.03.2010 –** Trascrizione relativa ad atto di stralcio di quota divisionale per notar Antonio Decimo del 26.02.2010, Rep. n. 69046/10935 con il quale si assegna a XXX, che accetta ed acquista, il diritto di usufrutto vitalizio sull'appartamento distinto in C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 10, a XXX, che accettano ed acquistano, in comune ed in parti uguali tra loro, e precisamente in nuda proprietà per l'intero, l'appartamento distinto in C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 10, e in piena proprietà per una quota di 1/3 dell'intero, il locale deposito distinto in C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 1, a XXX, che accetta ed acquista, la piena proprietà dell'appartamento distinto in C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 7, e per una quota di 1/3 dell'intero il locale deposito distinto in C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 1, a XXX, che accetta ed acquista, la piena proprietà dell'appartamento distinto in C.F. del Comune di



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 4, e per la quota di 1/3 dell'intero il locale deposito distinto in C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 1.

**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**.


dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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


dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Grazzanise è stato possibile verificare la regolarità edilizio-urbanistica *(ALL.6)* riguardante il cespite pignorato.

Preliminarmente occorre precisare che la realizzazione del fabbricato di cui fa parte il bene staggito è avvenuta negli anni '80 giusta titolo abilitativo seguente:

- **Concessione Edilizia n. 105/85 rilasciata in data 07.11.1985** per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione.

L'intervento realizzato è per l'appartamento in aderenza al progetto assentito ad eccezione di lievi difformità relative alla distribuzione degli spazi interni.

Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto con l'elaborato di progetto, infatti, risulta:

- ampliamento del bagno nella zona giorno con la soppressione del ripostiglio;
- ampliamento del bagno nella zona notte con la conseguenziale diminuzione della camera adiacente;
- diverso corridoio di disimpegno.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

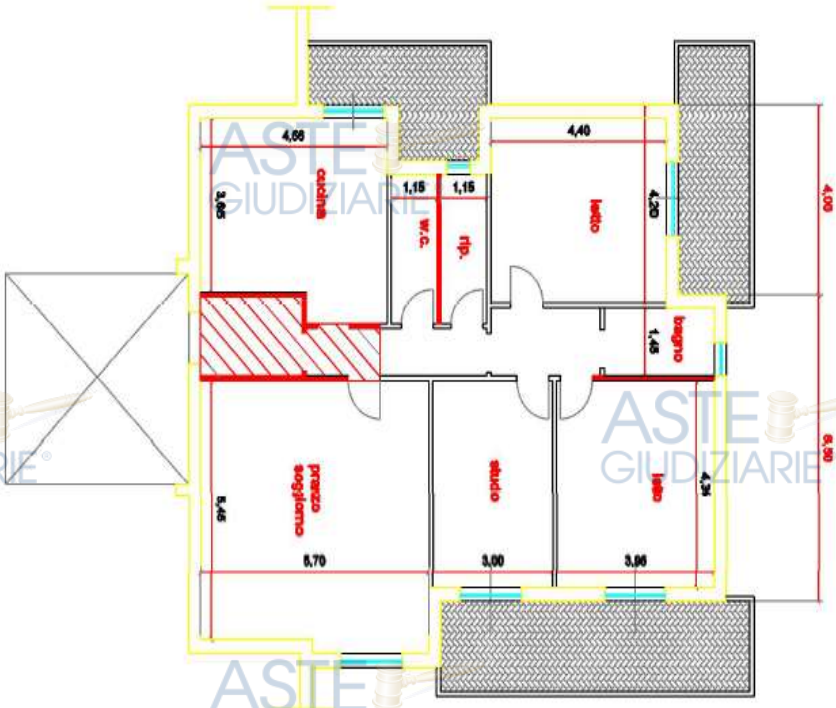
Le suddette difformità che non hanno prodotto evidentemente aumento di superficie in pianta sono evidenziate nella planimetria "**sovrapposizione stato di fatto – stato di progetto**" con opportuna indicazione ***grafica in rosso delle tramezzature non realizzate o demolite,*** riportata di seguito in formato ridotto e restituita in formato ordinario all'*ALL.3*.

Le opere in difformità non hanno prodotto evidentemente aumento di superficie in pianta e pertanto sono sanabili con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

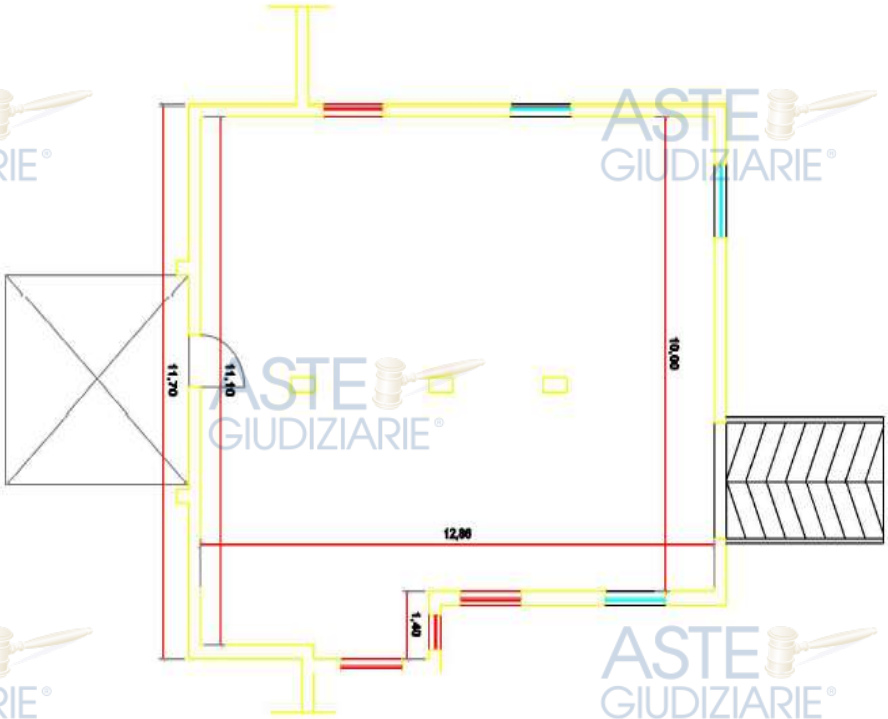


dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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




PIANTA PIANO TIPO




PIANTA PIANO SEMINTERRATO



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Per la sanabilità delle opere in difformità si possono seguire le seguenti procedure:

- richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;

- inoltro di istanza in sanatoria a mezzo S.C.I.A. (ex D.I.A.) con indicazione di "Lavori già realizzati".

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

L'aggiudicatario, pertanto, per la regolarizzazione delle opere in difformità rispetto alla suddetta concessione edilizia, deve presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 i cui costi per la sanzione pecuniaria sono pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a **516 euro**.

Orbene per le opere in difformità al titolo abilitativo, il costo complessivo per la sanatoria è pari complessivamente a **€ 2.000,00**, di cui € 516,00 per sanzione e/o oblazione, € 150,00 per i diritti di segreteria del Comune di Grazzanise e **€ 1.000,00/1.500,00** per spese tecniche professionali.

Il fabbricato non è dotato di regolare **Certificato di Abitabilità** in quanto ci sono ancora degli appartamenti in corso di costruzione.

**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.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data del sopralluogo la porzione immobiliare era occupata dal figlio del debitore esecutato in comodato d'uso a titolo gratuito.

Trattasi quindi del caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo**.

Lo scrivente, pertanto, provvedeva a calcolare il valore dell'indennità di occupazione che prontamente veniva depositato attraverso brevi note poste all'attenzione del G.E. per gli opportuni provvedimenti conseguenziali.

In primo luogo quantificava il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

Il criterio adottato per determinare il valore del canone di locazione è quello riferito ai prezzi di mercato di locazione di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; in particolare si è fatto riferimento ai canoni di locazione di appartamenti ubicati nella zona centrale del Comune reperiti su annunci immobiliari di affitti pubblicati sul sito *immobiliare.it* che variano tra **1,0-2,0 €/mq per mese** e ai valori di locazione dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre dell'anno 2020 per appartamenti nella zona centrale in uno stato conservativo normale che oscillano tra **1,9-2,7 €/mq per mese**.

Alla luce di quanto su detto il valore di locazione di mercato per l'immobile staggito può essere pari alla media dei valori massimi dei predetti canoni di locazione ovvero pari a **2,0 €/mq al mese.**


dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In virtù quindi della superficie catastale dell'immobile pari a circa 150,00 mq il valore locativo (Vl) dell'appartamento è dunque pari:

**Vl** = €/mq 2,0 x 202,17 mq = **€ 404,34 per mese**.

Poi 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 e l'esigenza di assicurare la conservazione del bene – si può concludere che l'ammontare di una congrua indennità di occupazione possa essere pari a **240,00-280,00 €/mese** per l'appartamento in questione.

**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



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
**In particolare, l'esperto indicherà:**
**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**
Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**
Tra questi si segnalano:

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

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore procedente – effettuate presso i pubblici registri immobiliari – verificava l'esistenza della trascrizione dei seguenti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che ha prodotto la pendenza di un'altra **procedura esecutiva** relativa ai medesimi beni pignorati e precisamente:

**nn. 34727/27243 del 17.10.2018 –** Trascrizione di pignoramento immobiliare del 06.09.2018, rep. 1459/2018 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere a favore di XXX, contro XXX, per la quota indivisa di ¼ di proprietà degli immobili su descritti.


dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**nn. 30089/23187 del 10.09.2019 – Rettifica della nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare del 06.09.2018, rep. 1459/2018 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere a favore di XXX, contro XXX, per la quota indivisa di **1/4** in regime di comunione legale dei beni con il coniuge non debitore XXX degli immobili su descritti.

Orbene la procedura di espropriazione immobiliare originata dal predetto pignoramento risulta sospesa per il progetto di divisione endoesecutivo come certifica il cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Dalle informazioni assunte dalla medesima Cancelleria, il creditore procedente non ha instaurato nei termini tale giudizio, pertanto il G.E. dott.ssa L. Catagna, quale Giudice della divisione, dovrebbe attuare gli opportuni provvedimenti consequenziali.

Non risultano, inoltre, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che il bene non è stato riconosciuto di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche.

Di seguito si indicano gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura e segnatamente:

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

1. *Iscrizioni ipotecarie:*

**nn. 41485/5047 del 05.11.2024** – Iscrizione di ipoteca legale derivante da ordinanza di approvazione del progetto di divisione a favore XXX per il diritto di piena ed intera proprietà degli immobili distinti in C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 5 e sub 8 e per la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile distinto in C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 2 contro XXX per il diritto di piena ed intera proprietà degli immobili distinti in C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 5 e sub 8 e per la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile distinto in C.F. del Comune di Grazzanise al foglio 33, p.lla 5211, sub 2.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**nn. 14771/11014 del 09.06.2020** – Trascrizione di pignoramento immobiliare del 24.02.2020 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere a favore di XXX, contro XXX, per la quota indivisa di ½ in regime di comunione legale dei beni con il coniuge non debitore degli immobili su descritti.

3. *Difformità urbanistico-edilizie*

I **costi complessivi** pari a **€ 2.000,00** per la sanatoria delle opere in difformità al permesso autorizzativo, sono stati decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

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

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi sono altre trascrizioni – contro terzi – ed in particolar modo contro il *dante causa*, sugli stessi immobili pignorati oltre a quelle su elencate (*vedi Ispezione Ipotecaria Ordinaria*).

Non vi è, infine, alcuna costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c., o la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

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

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

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** *ex art. 826 c.c.* di un ente pubblico.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

**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 presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

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

Il foglio 33, *sic et simpliciter* la particella originaria, non rientra tra i fondi del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 28.05.1938, relativo ai demani del Comune di Grazzanise, pertanto, l'area di sedime su cui insiste l'immobile espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (*ALLEGATO 7- R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI*).

La particella non risulta, altresì, gravata da livello e/o censo.

**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;



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Le spese condominiali ordinarie vengono ripartite forfettariamente.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

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

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

*a) Caratteristiche della zona*

L'immobile è localizzato nella zona centrale della cittadina, contraddistinta dalla presenza di fabbricati di recente costruzione. I caratteri dell'area sono quelli tipici delle zone di lottizzazione, con strade con arredo urbano (marciapiedi, alberi), illuminate e pavimentate.

La cittadina è ottimamente collegata con i comuni del casertano, apprezzata principalmente dai locali.


dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile*

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'unità immobiliare rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista.

*c) Caratteristiche del mercato attuale*

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

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

Ciò in considerazione soprattutto del fatto che gli immobili fanno parte di un fabbricato occupato da membri della stessa famiglia.

*d) Stato di manutenzione*

L'immobile ha finiture ordinarie in normale stato di manutenzione.

Le strutture portanti in cemento armato e i solai in latero cemento, sono in normale condizioni. Gli impianti sono funzionanti e sono rispondenti alle previgenti normative.

*e) Redditività*

L'unità immobiliare è inclusa nella categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile).

Ne consegue che le norme vigenti prevedono per il bene in oggetto un regime di libera contrattazione.

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare però correttamente applicabile in quanto si renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione delle caratteristiche del bene.

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici;
- per punti di merito.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi buone, che determinano una redditività conseguentemente alta.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;

- per valori tipici;

- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

2. <u>La metodologia valutativa adottata</u>

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

*Procedimento diretto o sintetico*

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile similari a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

E' da rilevare però come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà però non acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene la specificità dell'immobile.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente ordinario per il quale i riferimenti di mercato sono limitati.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del bene, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari)".

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

a) articolazione del bene oggetto di valutazione in porzione definita "unità tipica"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

b) specifica ponderazione economica dell'"unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi dell'unità stessa;

c) determinazione del valore del bene.

*Procedimento indiretto o analitico*

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

E' altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato.

Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando però che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Si è già accennato al mercato cui è interessato il bene in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, anche se la specificità e le caratteristiche di alcune porzioni dell'immobile influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Tenuto conto quindi dell'oggettiva ampiezza dell'immobile, che influenza il tasso di capitalizzazione in maniera apprezzabile, si ritiene che il procedimento in argomento possa essere adottato esclusivamente a verifica del precedente.

Infatti, per quanto concerne in modo specifico la redditività, dal mercato sono desumibili utili indicazioni sulla produttività del bene esaminato solo per alcune delle singole porzioni produttive, mentre per altre, a causa delle specifiche destinazioni d'uso, tali indicazioni sono solo apprezzabili.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

a) le quote detrattive da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato a verifica ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

3. Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene attraverso le seguenti fasi:

a) procedimento sintetico definito per "*valori tipici*";

b) procedimento analitico a verifica noto come "*capitalizzazione dei redditi*";

c) sintesi valutativa finale.

4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

*Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per "valori tipici"*

Come è stato dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, il procedimento estimativo denominato per *"valori tipici"* si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari. I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati nel quadro di consistenza dell'unità immobiliare.

I valori di mercato afferenti alla c.d. *"unità tipica"* sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

*Elementi di confronto*

In considerazione della consuetudine del bene in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive che la distribuzione, sono stati reperiti beni similari oggetto di recenti contrattazioni. Pertanto, avuta conoscenza di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, sono stati rilevati valori che in generale sono abbastanza in linea con quelli dell'OMI



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

(Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e con quelli del Borsino Immobiliare.

In particolare si è fatto riferimento al valore attribuito alle quote di diritto nell'atto di stralcio di quota divisionale del 2010 (le quote stralciate hanno costituito **tre appartamenti ed un locale deposito**) complessivamente pari a **€ 377.199,00** accettato e ritenuto congruo dall'UTE di Caserta.

Si sono acquisiti, inoltre, i seguenti riferimenti estimali *(cfr. ALL.8-Rifermenti estimali)*:



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2024 - Semestre 2

☐ **Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link**

**Provincia:** CASERTA

**Comune:** GRAZZANISE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 600 | 800 | L | 2 | 2,9 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 400 | 600 | L | 1,5 | 2,2 | L |

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > GRAZZANISE

# Grazzanise (CE)

**ZONA** CENTRO URBANO

Posizione Zona — Centro

Tipologia Prevalente — Abitazioni Civili

Tutte le Statistiche di Zona ? — Passa a Borsino PRO

## Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**

Quotazioni **Uffici & Negozi**

Quotazioni **Box & Posti auto**

Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

**Abitazioni** in stabili di 1° fascia

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

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---|---|---|
| Euro 666 | Euro 882 | Euro 1.098 |

**Abitazioni** in stabili di fascia media

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

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---|---|---|
| Euro 502 | Euro 669 | Euro 836 |

**Abitazioni** in stabili di 2° fascia

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

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---|---|---|
| Euro 394 | Euro 472 | Euro 549 |



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

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

1. **GABETTI - ROI SAS** Corso Appio,82 – Capua (CE) Tel. 0823.969339;

Si sono consultati annunci immobiliari relativi al Comune di Grazzanise pubblicati sui siti *idealista.it* e *immobiliare.it.*

Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra **700,00 €/mq e 1.000,00 €/mq** per le unità immobiliari a destinazione abitativa ricadenti nella stessa zona in normali condizioni.

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

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

Orbene atteso che il valore unitario assunto per l'immobile *de quo*, in normali condizioni tecnico-statico, con rifiniture ordinarie e in uno stato di conservazione normale, è pari a **€/mq 700,00** e che la superficie commerciale dedotta dai grafici elaborati è pari a circa **Sc = mq 134** si ha che il più probabile valore di mercato è:

**V= mq 134 x € 700,00 = 93.800,00**



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

*Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi*

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (R.L.O.);

b) determinazione delle quote detrattive medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);

c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);

d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm.

*a) determinazione del reddito lordo medio ordinario (R.L.O.)*

Come già detto al paragrafo precedente il procedimento estimativo si articola su dati tecnici ed economici.

I primi sono evidenziati nella tabella di consistenza dell'immobile.

I valori afferenti alle c.d. "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini conoscitive con la cortese disponibilità di funzionari delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto di Caserta e si intendono "medi" riferiti alle superfici utili degli ambienti.

Gli *elementi di confronto economico* sono i valori di locazione dell'Agenzia delle Entrate e quelli del Borsino Immobiliare:



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2024 - Semestre 2

☐ **Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link**

**Provincia:** CASERTA

**Comune:** GRAZZANISE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 600 | 800 | L | 2 | 2,9 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 400 | 600 | L | 1,5 | 2,2 | L |

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > GRAZZANISE

# Grazzanise (CE)

**ZONA** CENTRO URBANO

| | |
|---|---|
| Posizione Zona | Centro |
| Tipologia Prevalente | Abitazioni Civili |
| Tutte le Statistiche di Zona ? | Passa a Borsino PRO |

## **Quotazioni** Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**

Quotazioni **Uffici & Negozi**

Quotazioni **Box & Posti auto**

Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

### **Abitazioni** in stabili di 1° fascia

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

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---|---|---|
| Euro 2,22 | Euro 2,90 | Euro 3,58 |

### **Abitazioni** in stabili di fascia media

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

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---|---|---|
| Euro 1,68 | Euro 2,21 | Euro 2,75 |

### **Abitazioni** in stabili di 2° fascia

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

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---|---|---|
| Euro 1,31 | Euro 1,67 | Euro 2,03 |



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, è stato predisposto il calcolo per la valutazione del bene che di seguito viene evidenziato, con riferimento alle superfici precedentemente riportate:

Superficie complessiva mq 134 a €/mq 2,5 x mese = € 335,00

- il canone annuo è pari a (€ 335,00 x 12) = € 4.020,00

  Totale R.L.O. = € 4.020,00

Tale importo rappresenta il canone annuo lordo retraibile a data attuale dalla locazione dell'unità immobiliare, considerato corrisposto in data intermedia all'anno di riferimento, per cui non si ritiene di dover procedere ad alcun ragguaglio.

Per quanto sopra la redditività lorda annua risulta pari a più del 4,0% del valore capitale determinato al precedente punto.

*b) Determinazione delle quote detrattive medie ordinarie sul R.L.O. e del reddito netto ordinario (R.N.O.)*

Le spese annue "ordinariamente incidenti" sul reddito lordo retraibile dal capitale immobiliare possono essere suddivise in due distinti gruppi:

1) quote detrattive varie (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;

- alee improduttive;

- amministrazione.

2) quote detrattive per imposte dirette.

Per quanto riguarda le quote detrattive varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno evincere le stesse da una attenta analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate in pubblicazioni



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto.

Sulla base delle indicazioni esposte e tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, si è ritenuto equo assumere le quote detrattive di seguito riportate:

Quote detrattive varie

manutenzione immobile 2,0%

ammortamento immobile 1,0%

assicurazioni 0,5%

alee improduttive 1,0%

amministrazione 0,5%

*totale detrazioni 5,0%*

Per quanto concerne la determinazione delle quote detrattive per imposte dirette, è noto come le stesse costituiscano in generale un onere di notevole incidenza sul reddito lordo dei fabbricati.

Infatti, in base all'attuale regime fiscale, i fabbricati sono soggetti all'Imposta Municipale Unica (IMU) che è pari generalmente al 5-6% del reddito lordo.

Per quanto concerne l'IRPEF, occorre specificare che nel caso in esame, essendo il locatore una persona fisica si adotta cautelativamente una percentuale pari al 20%.

In sintesi, tenendo conto delle quote detrattive sopra determinate, si ottengono le seguenti incidenze complessive rispetto al reddito lordo:

- quote detrattive varie 5,0%

- quote detrattive per imposte 25,0%

totale detrazioni 30,0%

In termini assoluti per il compendio in esame si ottiene una entità complessiva delle spese detrattive (D) pari a:



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

D = R.L.O. x 31,0% = € 4.020,00 x 30,0% = € 1.206,00

In base alle risultanze emerse l'importo del reddito netto ordinario è di immediata determinazione quale differenza tra il reddito lordo ordinario e le spese detrattive complessive:

- Reddito lordo ordinario € 4.020,00
- Detrazioni complessive € 1.206,00

Reddito netto ordinario € 2.814,00

*c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)*

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto.

E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di "reale mercato", sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nelle natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indichino chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,0 % ed il 6,0 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto può essere compreso tra il 2,0 % ed il 4,0 %.

Confermano quanto sopra anche le entità delle fruttuosità riscontrate per immobili assunti a riferimento nel presente giudizio di stima.

Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

quelle circostanze “ascendenti” e “discendenti” che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Nella fattispecie si reputa significativo far rilevare che le condizioni dell’appartamento con annesso deposito determinano un favorevole apprezzamento per il mercato locale e di concorrenzialità sul mercato locativo.

Condizione sfavorevole è invece, come già detto, che gli immobili fanno parte di un fabbricato occupato da membri della stessa famiglia.

Un ulteriore elemento condizionante la determinazione estimale del saggio di rendimento immobiliare va ricercato nella attuale situazione economico-monetaria.

Il mercato immobiliare da alcuni anni sta attraversando un periodo di incertezza e staticità, influendo negativamente sul saggio di redditività immobiliare.

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 3%.

*d) Valore del complesso immobiliare in base alla capitalizzazione dei redditi*

Sulla base delle risultanze sopra ottenute ed in particolare del R.N.O. e del saggio di rendimento, è determinabile il valore capitale per mezzo della nota relazione formale della capitalizzazione:

**V = R.N.O. /r = (R.L.O. - D) /r**

**V = € 2.814,00/3% = € 2.814,00/0,03 = € 93.800,00**



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio n. 626

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

5. Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per confronto **€ 93.800,00**;

- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) **€ 93.800,00**.

Si sottolinea come la pratica convergenza delle due risultanze costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca circa la validità della scelta dei criteri e dei procedimenti adottati.

6. Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del complesso attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti dei quali il secondo esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici";

- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato in cifra tonda **€ 94.000,00**.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito al solo appartamento, escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale dell'immobile.

**Adeguamenti e correzioni della stima**
***Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:***

| | | |
|---|---|---|
| Costo per la S.C.I.A. in sanatoria | € | 2.000,00 |
| Acquisizione APE | € | 300,00 |
| Valore in caso di regolarizzazione urbanistica | € | 91.700,00 |



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

**Prezzo base d'asta**

Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per la **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di **€ 82.530,00.**

**Prezzo base d'asta in c.t. € 82.000,00**

**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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Si precisa che trattasi di espropriazione della **piena ed intera proprietà** dell'immobile pignorato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente, infine, acquisiva i seguenti certificati (*ALL.9*):



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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

- certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento e ancora adesso è in Grazzanise alla via San Leucio n. 38;
- certificato di matrimonio per estratto dai registri del Comune di Mondragone (CE) del 1968: lo stato civile dei debitori esecutati quando acquistano i beni staggiti in data 07.02.1987 è di coniugati in regime di comunione legale dei beni come si evince dal medesimo certificato.

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

**l'Esperto**
dott. ing. Luigi de Lucia



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1544120 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

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