

Consulente Esperto Stimatore – ing. Michaela Suppa

Corso Trieste n. 82 – Caserta



TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

**SEZIONE ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI**

G.E. DOTT.SSA GIUSEPPINA VECCHIONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Procedimento n° 122 /

I N D I C E

INDICE.....	pag. 1
CONFERIMENTO INCARICO.....	pag. 2
SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 19
RISPOSTE AI QUESITI	pag. 20
CONCLUSIONI	pag. 74

ALLEGATI - LOTTO UNICO

1. ALLEGATO 1:

- 1.1. Scheda sintetica
- 1.2. Sovrapposizione tra inquadramento aerofotogrammetrico e catastale
- 1.3. Sovrapposizione tra inquadramento Permesso di costruire e catastale
- 1.4. Planimetria appartamento con indicazione dei coni ottici
- 1.5. Rilievo Fotografico
- 1.6. Rilievo Planimetrico
- 1.7. Confronto tra rilievo planimetrico e Planimetria Catastale
- 1.8. Confronto tra rilievo planimetrico e P.d.C.
- 1.9. Visure Storiche Catastali
- 1.10. Estratto di Mappa Catastale
- 1.11. Planimetrie Catastali
- 1.12. Ispezioni Ipotecarie
- 1.13. Certificazione usi civici

2. ALLEGATO 2: CERTIFICAZIONI - ATTI DI PROVENIENZA - VERBALI

- 2.1. Certificazioni Comunali
- 2.2. Atto di Compravendita del NN. 105280/13135
- 2.3. Certificati e documenti ufficio tecnico di Santa Maria la fossa (CE)
- 2.4. Verbale di Sopralluogo

QUESITI OGGETTO DEL VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Giuseppina Vecchione, in data 28.02.2024, ha incaricato l'esperto stimatore, ing. Michaela Suppa, con studio in Caserta al corso Trieste n.82, iscritta all'Ordine degli ingegneri della provincia di Caserta al n.2292, tel/cell 0823201389 – 3341065631- pec: michaela.suppa@ordingce.it, di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

(Estratto del verbale di conferimento di incarico)

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di

stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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

- 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 accatastrato 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.

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.

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.

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.



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:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di

pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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:

3) l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- 4) gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
5) la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella

determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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.

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 26.03.2024 alle ore 9:00, la sottoscritta dott. Ing. Michaela SUPPA, in qualità di Consulente Esperto, unitamente al C.G. avv. Angela RULLO, entrambi nominati nella procedura

[REDACTED] del Tribunale di S. Maria Capua Vetere - Sezione Procedimenti di Esproprio Immobiliare, si è recata sul luogo ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento e precisamente in Santa Maria la Fossa (CE) in Località "Ferrandella". Giunta sul posto effettuava, alla presenza del sig. Riccardo Carmine, il quale acconsentiva alle operazioni peritali, un primo sopralluogo durante il quale venivano eseguiti rilievi metrici e fotografici. Alle ore 12:45, riservandosi ulteriori accessi, le operazioni peritali venivano concluse.

Le stesse proseguivano e si concludevano in data 01.07.24.

Durante i propri approfondimenti, al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E., la sottoscritta ha svolto studi e approfondimenti acquisendo presso gli uffici competenti le necessarie documentazioni e informazioni.

In particolare, presso:

- la Conservatoria di Stato di Santa Maria Capua Vetere (CE)
- l'ufficio tecnico del comune di Santa Maria la Fossa (CE)
- l'ufficio anagrafe del comune di San Ciprino d'Aversa;
- l'ufficio stato civile del comune di Santa Maria la Fossa;
- l'ufficio condono del comune di Santa Maria la Fossa (CE)
- l'agenzia del territorio di Caserta
- l'agenzia delle entrate di Caserta
- l'ufficio Usi Civici della Regione Campania.

RISPOSTE AI QUESITI**CONTROLLO PRELIMINARE**

La sottoscritta C.E. ha effettuato un controllo preliminare, ed ha appurato che la documentazione depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c è completa.

In particolare, si precisa che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Vincenzo Calderini, con studio in Maddaloni, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, risale sino ad un atto di acquisto a titolo derivato in data antecedente di almeno venti anni alla Trascrizione del Pignoramento
- Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicita e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati; tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.
- Il creditore procedente ha depositato scheda servizi demografici con indicazione dello stato civile di matrimonio, attestazione che è stata acquisita anche dalla sottoscritta presso il comune di Santa Maria la Fossa, oltre alle certificazioni di stato di famiglia e di residenza presso il comune di san Cipriano d'Aversa).

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.1

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il lotto è unico e costituito dai seguenti beni:

Complesso agricolo per allevamento bufalino, composto da: capannoni, tettoie, annessi agricoli e terreni seminativi, in **piena proprietà** [REDACTED]

[REDACTED] ubicato in Santa Maria la Fossa (CE) in Località "Ferrandella e parco Rimessa" alla Via Vaticale snc, costituito dalle seguenti particelle:

Procedimento n° 122 / 2023

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

Bene n.1: Lotto di terreno censito al N.C.E.U. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5006**, cat. D/1, R.C. € 5815,30, comprendente la casa rurale e gli annessi agricoli, confinante a:

SUD con particella 5007 (stessa ditta)	NORD: con via Vaticale
EST con particella 5022	OVEST con particella 45

Bene n.2: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5007**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. are 87.04, R.D. € 96,65, R.A. € 44,95 confinante a:

SUD con particella 55 (stessa ditta)	NORD: con particella 5007
EST con particella 5022	OVEST con particella 45

Bene n. 3: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **55**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. are 04.98, R.D. € 5,53, R.A. € 2,57 partita 2342, confinante a:

SUD con Foglio catastale 15	NORD: con particella 5007
EST con particella 5042	OVEST con particella 54

Bene n.4: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **70**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. Ha. 01.27.40, R.D. € 141,46, R.A. € 65,80, partita 1691, confinante a:

SUD con particella 73	NORD: con via Vaticale
EST con particella 45	OVEST con particella 69

La piena proprietà dei beni pignorati di cui sopra, intestata al sig. Riccardo Carmine, è pervenuta allo stesso in virtù dei seguenti titoli:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Al fine dell'esatta individuazione dei beni pignorati si allegano foto satellitare ed estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.



inquadramento catastale



inquadramento satellitare

QUESITO G.E. 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.2

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un opificio destinato ad azienda zootecnica bufalina, dismesso e in evidente stato di abbandono, ubicata in Santa Maria la Fossa (CE) in Località "Ferrandella e parco Rimessa".

Ad essa si accede da via Vaticale, che è una strada sterrata a cui si giunge da via Camino che, a sua volta, è una traversa che si trova lungo la strada principale SP 333 che conduce al centro città.

L'intera azienda, delimitata da un muro di recinzione con ampi cancelli di ingresso in ferro, comprende alcuni appezzamenti di terreno di cui:

- ✚ Bene n. 1: Area edificata identificata come p.lla 5006, , dell'estensione di ove sono collocati i manufatti tipici delle aziende zootecniche bufaline, indicate nella planimetria, di seguito riportata, con le lettere A,B,C,D,E e F1, e, precisamente:
 - corpo A: paddock con annessa corsia di alimentazione;
 - corpo B: sala mungitura con annessa sala latte, wc e spogliatoio;
 - corpo C: fienile;
 - corpo D: silos, scoperto, per l'alimentazione delle bufale;
 - corpo E: vasca per la raccolta dei liquami;
 - corpo F: deposito e rimessa attrezzi, e un piccolo ripostiglio in c.a.;
- ✚ Bene n.2: Appezzamento identificato come p.lla 5007, ad uso seminativo, dell'estensione di ubicato a confine con la particella prima descritta (5006) e alle spalle di questo rispetto la via di accesso;
- ✚ Bene n.3: Appezzamento identificato come p.lla 55, , dell'estensione di ad uso seminativo ubicato a confine con la particella prima descritta (5007) e alle spalle di questo rispetto la via di accesso;
- ✚ Bene n.4: Appezzamento identificato come p.lla 70, , dell'estensione di ad uso seminativo e posto parallelamente alle particelle 5007 e 5006 e da queste divise da un fosso e/o piante sparatorie, di aliena proprietà.

Si riporta di seguito la planimetria di tutte le particelle di interesse, con i con ottici.

Solo per l'area edificata (particella n. 5006), si riporta di seguito uno stralcio a scala grafica minore con indicate anche le destinazioni d'uso dei singoli manufatti e i relativi punti di ripresa fotografici per comprendere al meglio lo stato attuale dei luoghi.

Per le altre particelle non si riscontra tale necessità di dettaglio essendo ad uso seminativo.

¹ Negli elaborati grafici i manufatti esistenti sono stati indicati con le medesime lettere riportate nella planimetria catastale al fine di non generare confusione nella lettura della perizia.



Planimetria Stato dei Luoghi e punti di ripresa fotografici



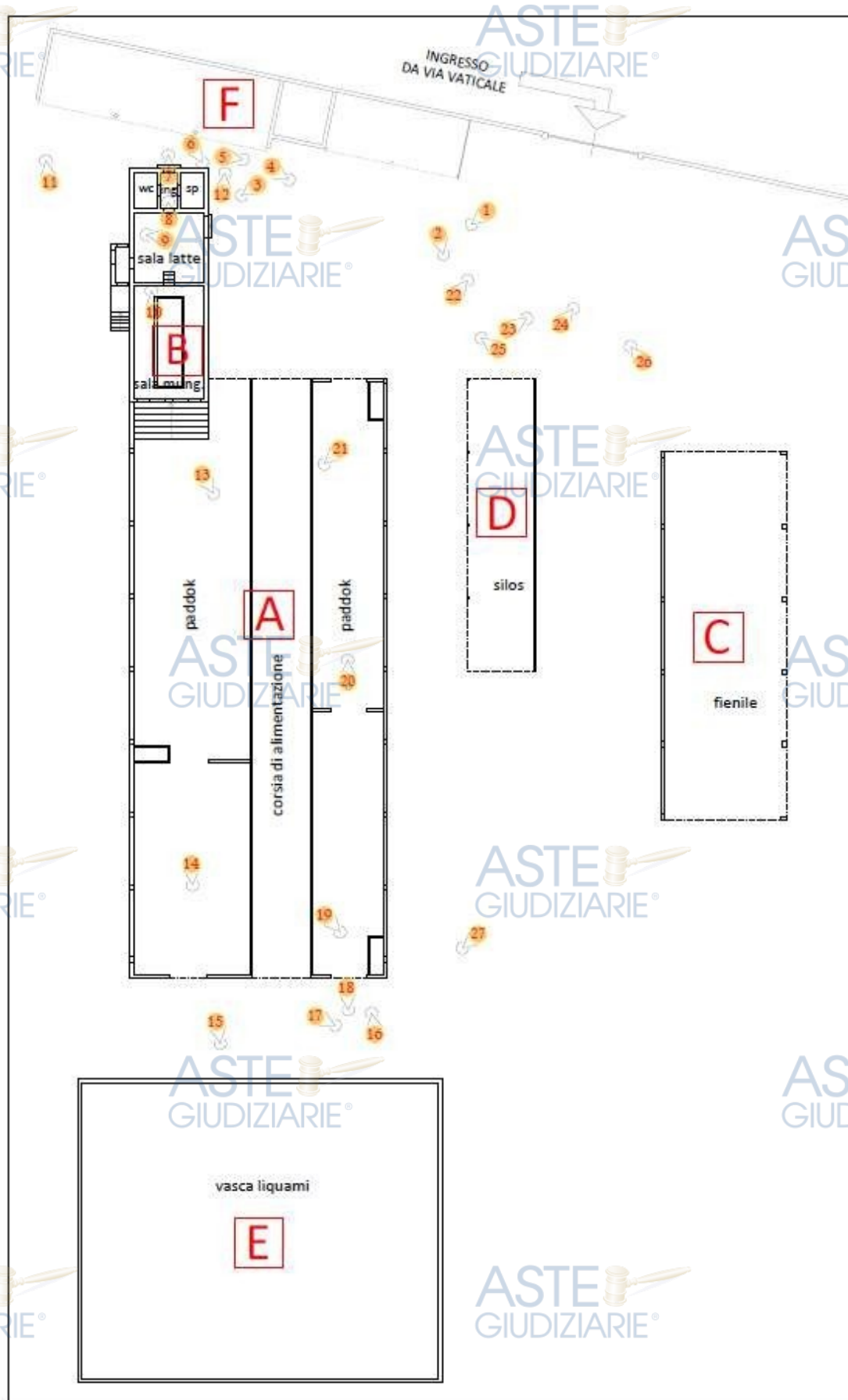
Vista 28



Vista 29



Vista 30



Planimetria Stato dei Luoghi e punti di ripresa fotografici – stralcio particella 5006 – bene n.1

 <p>Vista 14 – Paddock</p>	 <p>Vista 15 – Ingresso paddock</p>	 <p>Vista 17 – Ingresso corsia alimentazione</p>
 <p>Vista 18 – Ingresso paddock</p>	 <p>Vista 19 – Corsia alimentazione/paddock</p>	 <p>Vista 20 - Paddock</p>
 <p>Vista 21 - Paddock</p>	 <p>Vista 22 – Corsia alimentazione/paddock</p>	 <p>Vista 23</p>



Vista 7 – Ingresso



Vista 8 – Sala latte



Vista 9 – Sala latte



Vista 10 – Sala mungitura



Vista 11 – Esterno lato est



Vista 12 – Esterno lato ovest



Vista 13 – Ingresso sala mungitura dal paddock

BLOCCO C



Vista 25 - Fienile



Vista 26 - Fienile



Vista 27 - Fienile

BLOCCO D



Vista 24 - Silos



Vista 27 - Silos

BLOCCO E

Vista 16 – Vasca liquami

BLOCCO F

Vista 1 – Ingresso area



Vista 2



Vista 3



Vista 4



Vista 5



Vista 6

STRUTTURA E FINITURE E STATO DI CONSERVAZIONE

Tale descrizione si riporta unicamente per il bene n.1, ove sono ubicati i manufatti agricoli.

Gli altri beni, facenti capo alle particelle 5007, 55 e 70 sono tutte allo stato seminativo.

Descrizione bene n.1

La struttura dove sono ubicate la sala mungitura, la sala latte e i servizi, la vasca liquami e i muretti perimetrali del paddock sono in cemento armato come anche parte del fienile, mentre nella corsia di alimentazione e nel corpo di fabbrica adiacente il fienile si trovano pilatri in acciaio.

Tutti i manufatti presenti sono in pessimo stato manutentivo sia per lo stato delle strutture che per gli impianti.

Il manufatto posto a ridosso della recinzione lungo la via Vaticale, seppur identificato nella planimetria catastale come corpo "F", non è riportato in alcun atto autorizzativo acquisito, essendo, probabilmente, l'originario manufatto rurale da sostituire; esso è composto essenzialmente da muri sormontati da lamiere addossate l'una all'altra.

Le strutture metalliche costituenti le capriate di copertura del paddock e del fienile sono in parte corrose o, comunque, prive di adeguata manutenzione.

Non sono presenti, a vista, manufatti in amianto.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'opificio è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente.

Per gli impianti, anch'essi dismessi, non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento.

Gli impianti tecnologici sono dotati di certificazione di conformità (presso l'ufficio tecnico si è presa visione di certificato dell'impianto elettrico rilasciato ai sensi della L. 46/90 dalla ditta EMB impianti s.n.c.), anche se l'attuale stato rende necessari interventi di adeguamento.

L'intero opificio è dotato di agibilità, rilasciata dal comune di Santa Maria la Fossa in data 19.10.2001;

COMPUTO DELLE CONSISTENZE:

Nella tabella seguente si riporta il computo delle superfici agricole di ciascuno dei terreni che fanno parte del lotto.

Nella stessa tabella sono riportate anche le superfici dei singoli manufatti presenti sulla particella 5006, oltre al volume del piccolo edificio ad uso magazzino/ex casa colonica.

Si specifica che:

1. per i terreni la superficie reale è uguale alla superficie utile;
2. per quanto riguarda i manufatti, trattandosi sostanzialmente di capannoni e tettoie, la superficie reale coincide con la superficie commerciale dovendo applicare un coefficiente correttivo pari a 1.
3. per la porzione di superficie agricola della particella 5006 il coefficiente utilizzato è pari a 35%, trattandosi di aree di pertinenza dell'unità edilizia censita in Catasto Fabbricati superiore a mt 5000, come previsto dal comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in materia di certificati di destinazione urbanistica.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI					
Particelle identificate al foglio n.16 del catasto terreno					
	Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (m²)	
1	16	55	seminativo	498,00	
2	16	70	seminativo	12.740,00	
3	16	5007	seminativo	8.704,00	
Particelle identificate al foglio n.16 del catasto urbano					
	Foglio	Particella	Area di pertinenza	Superficie commerciale	
4	16	5006	7.535 – 2.113,11= 5.421,89	Coeff.35%	1.897,662
Totale area terreno agricolo				27.364 mq	
Manufatti presenti sulla particella 5006					
A	16	5006	Paddock	1.012,00	
B			Sala mungitura e acc.	153,48	
C			Fienile	312,60	
D			Silos	135,03	
E			Vasca liquami	500,00	
F			Deposito/casa rurale	203,20 (600 mc)	

DOCUMENTAZIONI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si rilevano attestazioni o certificazioni relative:

- Alla conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;
- Alla dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

PARTI COMUNI

Non risultano esserci parti comuni essendo il bene oggetto di pignoramento di piena proprietà dell'esecutato, sig. Riccardo Carmine.

QUESITO G.E. 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.3

Dalla visura catastale aggiornata, dalla visura storica per immobile e dalla planimetria catastali, riportate in allegato, si evince che i beni oggetto della presente relazione, ubicati in Santa Maria la Fossa in Località "Ferrandella", in piena ed intera proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] risultano identificati come segue:

- Bene n.1: Opificio riportato al foglio 16, particella 5006² del N.C.E.U. Comune di Santa Maria la Fossa (CE), cat. D/1 (opifici), R.C. € 5815,30 ;
- Bene n.2: Appezamento di terreno riportato al foglio 16, particella 5007³ del N.C.T. Comune di Santa Maria la Fossa (CE), cat. Seminativo, cl. 3[^], cons. are 87.04, R.D. € 96,65, R.A. € 44,95;
- Bene n.3: Appezamento di terreno riportato al foglio 16, particella 55, cat. Seminativo, cl. 3[^], cons. are 04.98, R.D. € 5,53, R.A. € 2,57;
- Bene n.4: Appezamento di terreno riportato al foglio 16, particella 70, cat. Seminativo, cl. 3[^], cons. Ha. 01.27.40, R.D. € 141,46, R.A. € 65,80.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto.

Relativamente al confronto tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale (riportata negli allegati) non si riscontrano evidenti problematiche ma solo lievi variazioni di sedime dovuti, presumibilmente dalla soggettività del disegnatore visto che la scala grafica della planimetria catastale è 1/500.

² Si precisa che le particelle 5006 e 5007, come meglio si descriverà più avanti, sono state costituite a seguito della soppressione delle particelle 5004 e 5005.

³ Si precisa che le particelle 5006 e 5007, come meglio si descriverà più avanti, sono state costituite a seguito della soppressione delle particelle 5004 e 5005.

Infine, si rileva che i dati identificativi dell'esecutato, [REDACTED] sono correttamente indicati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione."

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, facenti parte dell'unico lotto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla loro costituzione:

Bene n.1

1) Opificio:

Unità Immobiliare dal 30/05/2016

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	16	5006		D/1				5815,30€	VARIZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2016 Pratica n. CE0093993 in atti dal 30/05/2016 VAR. TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 43010.1/2016)

Unità Immobiliare dal 06/09/2002

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	16	5006		D/1				5815,30€	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/09/2002 Pratica n. 231944 in atti dal 06/09/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115577.1/2002)

Unità Immobiliare dal 06/09/2001

	F.	PART.LLA	SUB	CATEG.	CL.	Sup. cat.le	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	16	5006		D/1				5815,30€	COSTITUZIONE del 06/09/2001 Pratica n. 236526 in atti dal 06/09/2001 COSTITUZIONE (n. 2654.1/2001)

L'intestatario della particella di cui sopra risulta essere:

- dal 06/09/2001 (data di costituzione) ad oggi: Riccardo Carmine, già generalizzato;

Procedimento n° 122 / 2023

Publicazione ufficiale in cui è escluso l'uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene n.2

2) Appezamento di terreno di natura agricola:

Unità Immobiliare dal 29/08/2001

	F.	PART.LLA	SUB	PORZ	CL.	Sup. (m ²)	DEDUZ	REND.		DERIV. DA
						ha are ca		Dominic ale	Agrario	Tipo Mappale del 29/08/2001 Pratica n. 230205 in atti dal 29/08/20
N.C.T.	16	5007		-	Semina tivo 3	87 04		96,65€	44,95€	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 16 Particella: 5004;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 16 Particella: 5006

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/08/2001

	F.	PART.LLA	SUB	PORZ	CL.	Sup. (m ²)	DEDUZ	REND.		DERIV. DA
						ha are ca		Dominic ale	Agrario	Variazione del 29/08/2001 Pratica n. 230205 in atti dal 29/08/2001
N.C.T.	16	5004		-	Semina tivo 3	1 62 39		349.139L	98.940L	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 16 Particella: 5005

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/03/1997

	F.	PART.LLA	SUB	PORZ	CL.	Sup. (m ²)	DEDUZ	REND.		DERIV. DA
						ha are ca		Dominic ale	Agrario	VARIAZIONE GEOMETRIC A del 28/03/1997 in atti 28/03/1997
N.C.T.	16	5004		-	Semina tivo 3	98 94		212.721L	98.940L	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 16 Particella: 46

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 16 Particella: 5005

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/09/1990

	F.	PART.LLA	SUB	PORZ	CL.	Sup. (m ²)	DEDUZ	REND.		DERIV. DA
						ha are ca		Dominic ale	Agrario	FRAZIONAM
N.C.T.	16	46		-	Semina					

					tivo 3	1 62 39	349.139L	162.390L	ENTO in atti dal 14/09/1990 (n. 388)
--	--	--	--	--	--------	---------	----------	----------	--------------------------------------

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 16 Particella: 107

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 29/08/2001

	F.	PART.LLA	SUB	PORZ	CL.	Sup. (m²)	DEDUZ	REND.		DERIV. DA
N.C.T.	16	46		-	Semina tivo 3	ha are ca		Dominic ale	Agrario	Impianto meccanografico del 26/03/1985
						2 53 59		545.219L	253.590L	

Gli intestatari della particella di cui sopra risultano essere:

- d [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Bene n.3

3) Appezamento di terreno di natura agricola:

Unità Immobiliare dal 14/09/1990

	F.	PART.LLA	SUB	PORZ	CL.	Sup. (m²)	DEDUZ	REND.		DERIV. DA
N.C.T.	16	55		-	Semina tivo 3	ha are ca		Dominic ale	Agrario	FRAZIONAM ENTO in atti dal 14/09/1990 (n. 388)
						04 98		5,53€	2,57€	

Partita n. 2342

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 16 Particella: 109

Unità Immobiliare dall'impianto meccanografico

	F.	PART.LLA	SUB	PORZ	CL.	Sup. (m²)	DEDUZ	REND.		DERIV. DA
N.C.T.	16	55		-	Semina	ha are ca		Dominic ale	Agrario	Impianto

				tivo 3	08 20	17.630L	8.200L	meccanografico del 26/03/1985
--	--	--	--	--------	-------	---------	--------	-------------------------------

Gli intestatari della particella di cui sopra risultano essere:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Bene n.4

4) Appezamento di terreno di natura agricola:

Unità Immobiliare dall'impianto meccanografico

N.C.T.	F.	PART.LLA	SUB	PORZ	CL.	Sup. (m²)	DEDUZ	REND.		DERIV. DA
	16	70		-	Semina tivo 3	ha are ca 1 27 40		Dominic ale 141,46€	Agrario 65,80€	Impianto meccanograf ico del 2603/1985

Gli intestatari della particella di cui sopra risultano essere:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

QUESITO G.E. 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.4

LOTTO UNICO

Complesso agricolo per allevamento bufalino, composto da capannoni, annessi agricoli e terreni seminativi, in **piena proprietà** _____

_____, ubicato in Santa Maria la Fossa (CE) in Località "Ferrandella e parco Rimessa" alla Via Vaticale snc, costituito dalle seguenti particelle:

Bene n.1: Lotto di terreno censito al N.C.E.U. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5006**, cat. D/1, R.C. € 5815,30, comprendente la casa rurale e gli annessi agricoli, confinante a:

SUD con particella 5007 (stessa ditta)	NORD: con via Vaticale
EST con particella 5022	OVEST con particella 45

Bene n.2: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5007**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. are 87.04, R.D. € 96,65, R.A. € 44,95 confinante a:

SUD con particella 55 (stessa ditta)	NORD: con particella 5007
EST con particella 5022	OVEST con particella 45

Bene n. 3: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio 16, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **55**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. are 04.98, R.D. € 5,53, R.A. € 2,57 partita 2342 confinante a:

SUD con Foglio catastale 15	NORD: con particella 5007
EST con particella 5042	OVEST con particella 54

Bene n.4: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio 16, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **70**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. Ha. 01.27.40, R.D. € 141,46, R.A. € 65,80, partita 1691 confinante a:

SUD con particella 73	NORD: con via Vaticale
EST con particella 45	OVEST con particella 69

Trattasi di una azienda zootecnica comprensiva di: paddok, sala latte, fienile, silos e vasca liquami, dotata di agibilità.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e presenta alcune difformità dal titolo abilitativo assentito (P.d.C. n. 25 del 27.07.2001. e successiva Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85, prot. n. 6743 del 16.10.2001):

PREZZO BASE LOTTO UNICO: 165.495,00 €

(centosessantacinquemilaquattrocentonovantacinque/00)

QUESITO G.E. 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.5

Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data 12/05/2023 ed è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data 22/05/2023 reg gen 19975, reg part 15769, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà

susseguitisi nel tempo con riguardo al bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

NN. 29460/23235 del 16 Novembre 2000

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- A favore di:

o [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Contro:

o [REDACTED]

[REDACTED]

Con tale atto di compravendita il [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'unità immobiliare in Santa Maria la Fossa alla località Ferrandella:

- Appezamento di terreno di natura agricola, con sovrastante fabbricato rurale cadente e malandato, confinante nel suo insieme con Via Vaticale, con canale di bonifica per due lati e con la proprietà Riccardo Domenico.

L'unità immobiliare di cui sopra risulta nell'atto di compravendita identificato con i riferimenti catastali riportati nell'apposita sezione della presente, ossia all'epoca del detto atto al foglio n.16 del N.C.T del comune di Santa Maria la Fossa:

- particella n. 55, di are 4,98, Seminativo, Classe 3;
- particella n.5004 di are 98,94, Seminativo, Classe 3;
- particella n.5005 di are 63,45, fabbricato rurale.

In tale atto il venditore dichiara e attesta che i detti beni immobili sono rispettivamente pervenuti in virtù del seguente titolo di provenienza:

- in virtù di atto rogato dal Notaio Luigi Farinaro di Aversa in data 6 Settembre 1969, registrato ad aversa il 23 Settembre 1969 al n:2078.

Il prezzo della compravendita veniva stabilito in Lire 35.000.000.

In tale atto, non risulta allegata alcuna certificazione di prestazione energetica in quanto antecedente l'attuale obbligo di legge.

NN. 29461/23236 del 16 Novembre 2000

[REDACTED]

- A favore di:

○

[REDACTED]

- Contro:

○

[REDACTED]

Con tale atto di compravendita il Sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'unità immobiliare in Santa Maria la Fossa alla località "Parco Rimessa":

- Appezamento di terreno di natura agricola, confinante nel suo insieme con Via Vaticale, con canale di bonifica per due lati e con la proprietà Reccia.

L'unità immobiliare di cui sopra risulta nell'atto di compravendita identificato con i riferimenti catastali riportati nell'apposita sezione della presente, ossia all'epoca del detto atto al foglio n.16 del N.C.T del comune di Santa Maria la Fossa:

- particella n. 70, di are 27 e centiare 40.

In tale atto il venditore dichiara e attesta che i detti beni immobili sono rispettivamente pervenuti in virtù del seguente titolo di provenienza:

Il prezzo della compravendita veniva stabilito in Lire 26.000.000.

In tale atto, non risulta allegata alcuna certificazione di prestazione energetica in quanto antecedente l'attuale obbligo di legge.

QUESITO G.E. 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:

- 3) *l'epoca di realizzazione dell'immobile;*
- 4) *gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);*
- 5) *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 una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo



dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.6

Il comune di Santa Maria la fossa è dotato di strumento urbanistico: P.U.C e R.U.E.C. – piano urbanistico comunale e regolamento urbanistico comunale, approvati con delibere di C.C. n.13 e 14 del 12.04.2019 e pubblicati sul B.U.R.C. n.27 del 20.05.2019.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato n.56 del 08/10/2024, su istanza della sottoscritta, le aree oggetto della presente perizia sono tutte urbanisticamente classificate all'art. 2 di dette norme tecniche, come **zona "E – Agricola"**. Per tali aree i parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti.

Prescrizioni della zona "E"

Indice di fabbricabilità fondiaria	0,10 mc/mq
Altezza massima	7,50 metri
Numero dei piani	n.2
Distacco minimo dagli edifici in rapporto all'altezza	MI/ml 100%h
Distacco minimo dagli edifici in assoluto	10,00 ml
Distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza	MI/ml 100%h
Distacco minimo dai confini in assoluto (per ab. e depositi)	10,00 ml
Distacco minimo dai confini in assoluto (per stalle)	MI 20,00
Distanza dal ciglio delle strade	D.M. 1404/68 e d.l. 285/92
Distanza dal ciglio della strada vicinale	MI 10,00
Strumento di attuazione	Permesso a costruire
Gli allevamenti bufalini devono distare non meno di 500 m dai centri abitati e 100 m dalle SS e SP	

Ha importanza rilevare che, ai sensi dell'art.22.l zona E – agricola a prevalente valore agronomico produttivo:

“ai sensi dell’art.41 delle NTA del PTCP l’edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile a condizione che, **nell’insieme dei fondi rustici dell’azienda agricola interessata**, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, **consenta l’edificazione di ogni unità a uso abitativo con una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 mq**, in base agli indici di utilizzazione fondiaria specifici.”

L’intera azienda agricola, comprensiva sia della particella 5006, ove insistono i manufatti realizzati, sia delle particelle ad uso seminativo, sono state oggetto di autorizzazione comunale.

In particolare, la prima Concessione edilizia, che prevedeva anche la realizzazione di una casa rurale è la C.E. n. 13 del 13/09/1999 di “risanamento igienico sanitario di un’azienda agricola tipo bufalina in località Ferrandelle, da realizzare su un appezzamento su cui già esistevano alcuni manufatti, di proprietà dei precedenti intestatari.

In seguito, a firma dell’arch. Nicola Bianco, venne presentata una variante a tale concessione edilizia, rilasciata con atto n. n.25 del 27.07.2001.

Durante l’edificazione vennero apportate altre variazioni non previste che sono state oggetto di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell’art. 26 della Legge 47/85, prot. n. 6743 del 16.10.2001, che rappresenta l’unico atto assentito a cui far riferimento.

E’ NECESSARIO PERÒ RIPORTARE che le volumetrie assentite sono state elaborate ponendo a base di calcolo 6.08.93 ettari e non solo i 2.94.77 di proprietà dell’esecutato. Si legge nella relazione tecnica a corredo dell’istanza, infatti, che i lotti oggetto di intervento sono, non solo quelli oggetto di esecuzione, ma anche le particelle 89 e 90 del medesimo foglio catastale n.16. Tali particelle, però, non sono di proprietà dell’esecutato né oggetto della presente procedura. **Non risulta trascritto per tali particelle alcun asservimento, anche se agli atti del comune è presente contratto di fitto, registrato presso l’Ufficio del registro di Aversa in data 17.11.97 con n. 2503, con il quale i proprietari dei fondi 55⁴, 5004⁵, 5005⁶, 70⁷, in uno con i proprietari dei fondi 90⁸, 89⁹, davano in fitto al sig. Riccardo Carmine tali beni immobiliari per il solo uso**

⁴ In seguito acquistato dall’esecutato e oggi oggetto della presente esecuzione immobiliare;

⁵ L’accorpamento delle particelle 5004 e 5005 hanno poi generato le particelle 5006 e 5007, acquistate dall’esecutato e oggi oggetto della presente esecuzione immobiliare;

⁶ L’accorpamento delle particelle 5004 e 5005 hanno poi generato le particelle 5006 e 5007, acquistate dall’esecutato e oggi oggetto della presente esecuzione immobiliare;

⁷ In seguito acquistato dall’esecutato e oggi oggetto della presente esecuzione immobiliare;

⁸ di proprietà [REDACTED]

agricolo, intendendone l'utilizzo solo per tali fini. I proprietari concedevano, altresì, la possibilità di eventuali costruzioni di ricoveri agricoli come stalle, fienili, depositi e capannoni utili alla pratica agricola d'allevamento. La durata del fitto era paria 13 anni a partire dalla data della stipula del contratto.

L'intero complesso agricolo (comprensivo anche dei due appezzamenti di terreno di cui alle p.lle 89 e 90 non incluse in tale procedura né tantomeno di proprietà dell'esecutato) è dotato di regolare certificato di collaudo statico consegnato al Genio Civile di Caserta in data 05.06.2001 n. 24455 e di certificazione di agibilità del 19.10.2001.

Rispetto agli atti assentiti, si riportano piccole difformità riscontrate sui manufatti esistenti.

Dalla sovrapposizione è evidente la permanenza di un piccolo volume costruito sul confine del lotto (corpo di fabbrica "F") che doveva essere sostituito dalla costruzione della casa rurale mai realizzata.

Catastralmente esso è indicato in planimetria seppur con una consistenza rilevata leggermente diversa.

Alla luce di quanto sopra esposto, però, la disponibilità dei soli terreni agricoli oggetto di pignoramento fanno cadere il presupposto di legittimità di tutti i manufatti la cui volumetria è calcolata su una complessiva superficie, maggiore di quella disponibile.

Alla luce di quanto evidenziato negli atti visionati e acquisiti, l'opificio non può definirsi regolare **sotto il profilo urbanistico e edilizio ben oltre la valutazione relativa alla presenza del corpo di fabbrica "F" che, comunque, è del tutto assente dagli atti autorizzativi e le altre piccole e/o lievi difformità dei capannoni (silos, fienile e sala latte).**

Ne consegue pertanto che sono da detrarre, in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per la demolizione del manufatto indicato con la lettera "F" e una variante in sanatoria di assestamento per gli altri volumi, attraverso una istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36, del d.P.R. n. 380/2001, oltre al necessario allineamento catastale; assestamento che potrebbe concretizzarsi con il pagamento di una oblazione in quanto la demolizione di parte delle strutture potrebbe comportarne problematiche statiche.

Resta inteso che la conduzione dell'azienda renderebbe necessaria l'edificazione della casa rurale, così come previsto dall'attuale PTCP.

Si calcolano pertanto i seguenti costi da sostenere:

⁹ di proprietà della sig.ra [REDACTED]

- Demolizione e trasporto a rifiuto corpo di fabbrica "F" circa = 600 mc, considerando circa 30 €/mc per la demolizione e trasporto a rifiuto si ha un costo di circa € 18.000,00
- Le competenze tecniche e amministrative ammontano a circa € 10.000,00 (tremila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

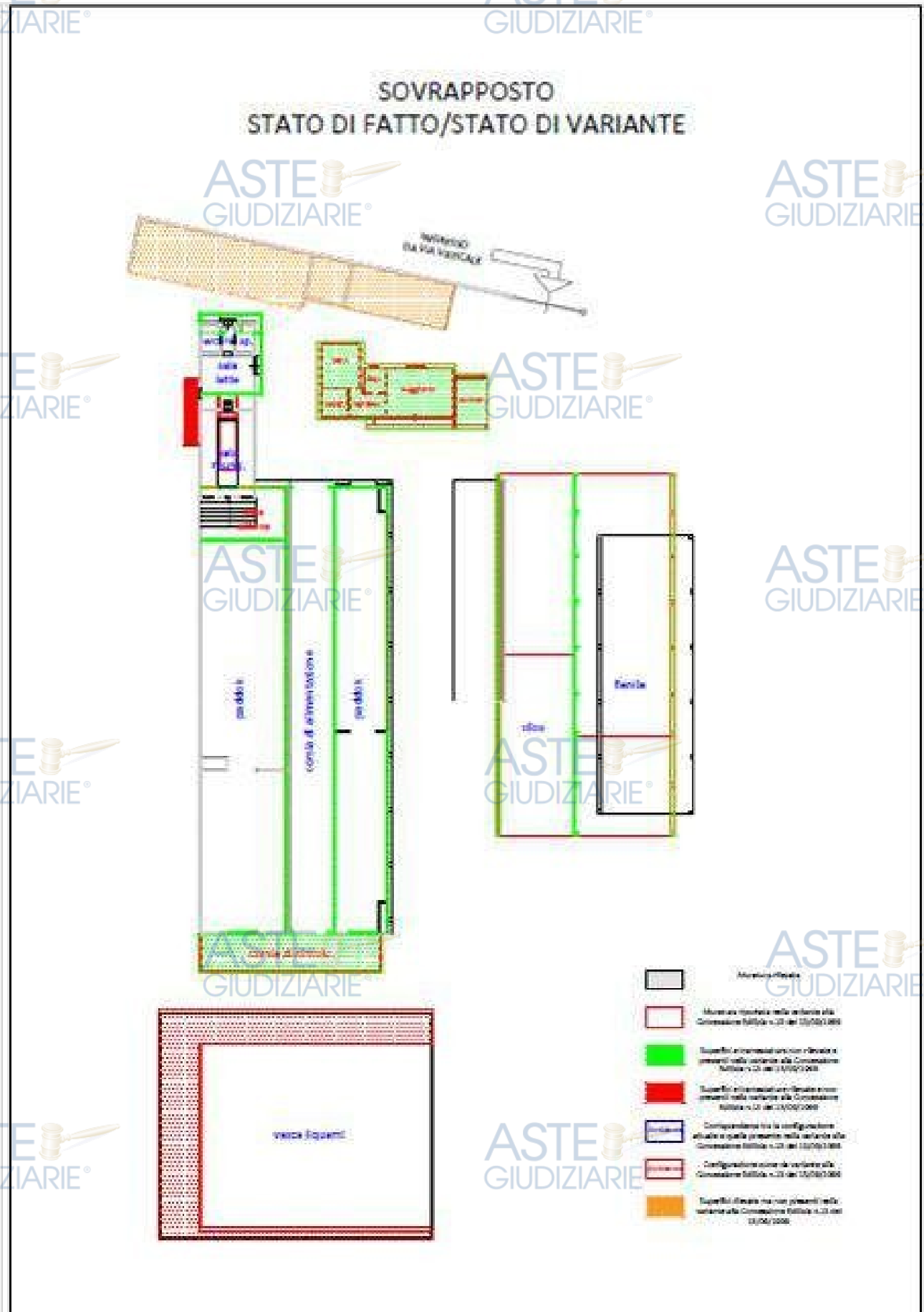
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[illegible]

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.7

Gli immobili pignorati, siti in Santa Maria la Fossa (CE) e di seguito elencati:

Bene n.1: Lotto di terreno censito al N.C.E.U. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5006**, comprendente la casa rurale e gli annessi agricoli;

Bene n.2: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5007**;

Bene n. 3: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **55**;

Bene n.4: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio 16, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **70**.

al momento del sopralluogo, risultavano essere disabitati ed in stato di abbandono.

L'esecutato, come risulta da certificazione del comune, non ha residenza presso il bene pignorato.

QUESITO G.E. n. 08: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) Diffformità 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) Diffformità 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).*

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.08

Sul bene oggetto di pignoramento:

- Non vi sono provvedimenti giudiziali di assegnazione;
- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

A carico dei beni oggetto di pignoramento risultano le seguenti iscrizioni/ trascrizioni:

Bene n.1: Lotto di terreno censito al N.C.E.U. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5006**

TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 15769 Registro Generale 19975

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2563 del 12/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Bene n.2: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5007**

1. TRASCRIZIONE del 10/03/2010 - Registro Particolare 6405 Registro Generale 9593

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2262 del 26/10/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 15769 Registro Generale 19975

Procedimento n° 122 / 2023

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

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2563 del 12/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Bene n.3: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **55**

1. ISCRIZIONE del 16/11/1993 - Registro Particolare 2423 Registro Generale 25121

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4102/93 del 04/11/1993

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 16/11/2000 - Registro Particolare 23235 Registro Generale 29460

Pubblico ufficiale MATANO MARIO Repertorio 105280 del 26/10/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 01/06/2001 - Registro Particolare 1673 Registro Generale 16398

Pubblico ufficiale MATANO MARIO Repertorio 109284 del 31/05/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 05/10/2004 - Registro Particolare 36716 Registro Generale 48177

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6309 del 10/06/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 15769 Registro Generale 19975

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2563 del 12/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Bene n.4: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **70**

1. TRASCRIZIONE del 16/11/2000 - Registro Particolare 23236 Registro Generale 29461

Pubblico ufficiale MATANO MARIO Repertorio 105280 del 26/10/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 01/06/2001 - Registro Particolare 1673 Registro Generale 16398

Pubblico ufficiale MATANO MARIO Repertorio 109284 del 31/05/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Procedimento n° 122 / 2023

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

3. TRASCRIZIONE del 05/10/2004 - Registro Particolare 36716 Registro Generale 48177

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6309 del 10/06/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 15/02/2007 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 11561

Pubblico ufficiale SINDACO DOTT. BARTOLOMEO ABBATE Repertorio 7396 del 23/11/2005

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

5. TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 15769 Registro Generale 19975

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2563 del 12/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO G.E. n. 09: 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.09

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

QUESITO G.E. n. 10: verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.

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

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

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

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

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

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.10

Il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico. Relativamente a tale ultimo aspetto si precisa di aver condotto accurate indagini sia presso l'ufficio del territorio che presso l'ufficio regionale degli usi civici. In base a ciò, nelle more di acquisizione del relativo attestato/dichiarazione dell'unità operativa dirigenziale foreste-ufficio usi civici della regione Campania, il Decreto del 3.X.34 con cui il commissario prefettizio dichiarava che nel comune di santa Maria la fossa non vi erano terreni gravati da usi civici.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Si riporta, inoltre, per completezza che, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, parte dei terreni in oggetto (come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di santa Maria la fossa):

- ricadono nell'area in cui sono previsti interventi di "riqualificazione delle principali strade di attraversamento del territorio agricolo attraverso piantumazione di alberature e la realizzazione di piste ciclabili per l'integrazione dei percorsi principali con l'intero sistema sentieristico rurale.
- ricadono in un'area in cui sono previste reti infrastrutturali di progetto "viabilità ciclopeditone e nel "sistema di approvvigionamento accumulo e distribuzione della rete idrica – condotta secondaria e terziaria.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.11

Il bene oggetto di pignoramento non risulta avere parti comuni con altri beni.

QUESITO G.E. n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice

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

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

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

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.12

La presente valutazione estimativa è volta alla determinazione del valore di mercato applicabile al bene pignorato.

A tal fine ci si è basati sulla definizione riportata al paragrafo R.1.2.1 del Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie:

...*"La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1) il valore di mercato come:*

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui: ***"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"...."***

Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (scopo della stima è la determinazione del prezzo con cui porre in vendita ad asta pubblica il bene),

non v'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento debba essere costituito dal **più prudentiale valore di mercato**, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura dell'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

Dal punto di vista procedurale, partendo dalle indicazioni derivanti dagli IVS, secondo cui il valore di mercato, può essere determinato con tre *metodi* (Codice..., op. cit., pag. 4):

- "metodo del confronto di mercato" (*market approach*);
- "metodo finanziario" (per capitalizzazione del reddito) (*income approach*);
- "metodo dei costi" (*cost approach*);

la sottoscritta ha utilizzato il metodo del **confronto di mercato** che rappresenta il metodo più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato (Codice..., op. cit., R.3.4.2).

Il tipo di procedimento, secondo quanto proposto dagli IVS, è una **procedura multiparametrica** basata su *caratteristiche quantitative e qualitative* nell'ambito di un ben preciso segmento di mercato immobiliare.

Per definire con bassi margini di errore il segmento di mercato di interesse maggiormente "attribuibile" al bene oggetto di studio, è stato analizzato l'andamento del mercato locale, la tipologia di domanda/offerta, la localizzazione, ecc.

Sono state altresì valutate tutte quelle caratteristiche **quantitative** (che possono essere misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche - superfici, impianti, ecc.), e **qualitative** (che sono state misurate in una scala nominale o in una scala ordinale a intervalli - livello di piano, funzionalità, panoramicità, ecc.), che caratterizzano il bene e il prezzo medio di mercato di quel determinato segmento, attraverso:

- la valutazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – che raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare;
 - la determinazione di valori medi provenienti dai dati delle agenzie locali, per beni analoghi;
 - i valori del Borsino Immobiliare.
- Analisi del territorio, della sua produttività e dell'andamento dell'incremento demografico.

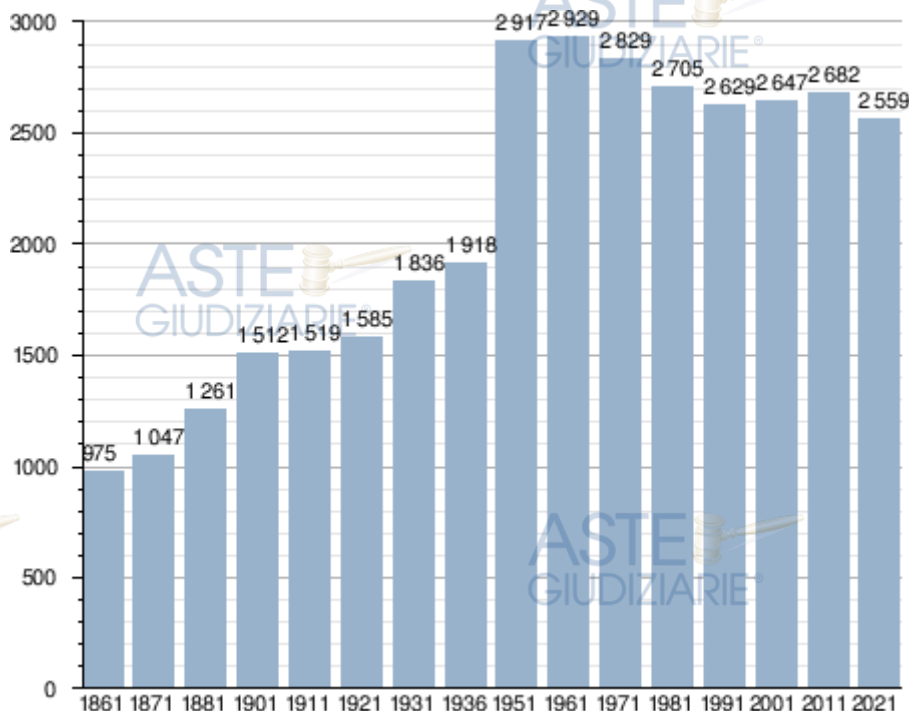
I beni costituenti il lotto, sono ubicato nel Comune di Santa Maria la fossa (CE), [Comune Italiano](#) di 2.759 abitanti della [Provincia di Caserta](#) in [Campania](#), confinante a nord con il comune di Capua, a est con San Tammaro, a sud con Casal di Principe e ad ovest con Grazzanise



Originariamente chiamato "Fossa", questo centro abitato emerse attorno al millennio come casale della città di Capua e raggiunse il suo apice durante il periodo longobardo. Nel 1084, venne costruita una chiesa romanico-longobarda dedicata alla Madonna, e il centro abitato prese il nome di Santa Maria Minore, detto "fossa".

In seguito divenne frazione del Comune di Grazzanise e, solo nel 1906, Santa Maria la Fossa divenne un comune autonomo.

Il tessuto abitativo e commerciale del comune di Santa Maria la fossa, attualmente, è a vocazione agricola. Alle origini, il territorio era caratterizzato dalla coltivazione delle rose, in seguito divenne uno dei luoghi d'origine della [mozzarella di bufala campana](#) DOP, considerato **l'oro bianco della Campania**, infatti è possibile trovare molte aziende bufaline che producono latte di bufala.



Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Santa Maria la Fossa

- Analisi dell'andamento del mercato locale e fattori di influenza nella determinazione del segmento di mercato:

La provincia di Caserta nella regione Campania ha una popolazione di 904.921 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Caserta, Santa Maria Capua Vetere, Aversa, San Nicola la Strada, Marcianise, Maddaloni, Mondragone, Castel Volturno, Sessa Aurunca.

In relazione alle peculiarità riconoscibili al fondo rustico, tenuto conto altresì sia dell'appetibilità che della potenzialità caratterizzante lo stesso, ci si è riferiti sugli esiti delle indagini effettuate con riferimento a fondi rustici con destinazione prevalentemente agricola. Nelle precitate indagini sono stati presi anche a confronto i valori unitari di mercato attribuiti a terreni agricoli di media e piccola estensione.

La capacità produttiva di un terreno agricolo, a parità di altri fattori ambientali, dipende dal suolo, dalla topografia e dal drenaggio.

I parametri da considerare per caratterizzare tali fattori sono generalmente rappresentati:

- per il Suolo: la profondità, il contenuto in scheletro, la tessitura, le reazioni in ph, la salinità, la fertilità, la permeabilità, la erosione;

- per il Drenaggio: la profondità, l'ampiezza di oscillazione, la composizione chimica della falda acquifera, la possibilità di inondazione per straripamento di corsi d'acqua e per pioggia, mancanza di deflusso delle acque stagnanti in superficie;
- per la Topografia: la pendenza, la quota, l'esposizione, il rilievo e il micro-rilievo, la copertura pietrosa e vegetale.

Da quanto precede, sulla base della potenzialità del terreno, si evince che debbono essere individuate e messe a confronto:

la zona climatica,

la fertilità,

la pendenza,

i difetti relativi al suolo, alla sua giacitura e permeabilità,

la profondità della falda acquifera,

la bonifica dei terreni,

l'irrigazione.

la **zona climatica** per il territorio di Santa Maria la Fossa, assegnata con Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e successivi aggiornamenti fino al 31 ottobre 2009.

A seguito di ciò la zona climatica assegnata all'intero territorio comunale è la **"C"**, con un numero di gradi giorno tra 900 e 1400.

Zona climatica	Comuni con gradi-giorno	Periodo	Ore al giorno
A	$GG \leq 600$	1° dic - 15 mar	6 ore
B	$600 < GG \leq 900$	1° dic - 31 mar	8 ore
C	$900 < GG \leq 1.400$	15 nov - 31 mar	10 ore
D	$1.400 < GG \leq 2.100$	1° nov - 15 apr	12 ore
E	$2.100 < GG \leq 3.000$	15 ott - 15 apr	14 ore
F	$GG > 3.000$	tutto l'anno	nessun limite

Gli appezzamenti terreno sono pianeggianti e ben esposti, con possibilità di recinzione, già presente. Essi sono stati già impiegati per attività di semina e zootecnica.

Sono state poi effettuate interviste sul mercato locale dei terreni, a diversi soggetti tra cui soprattutto agricoltori del luogo e professionisti operanti in campo agrario. I dati ricavati da queste interviste sono stati confrontati da quelli espressi da intermediatori ed agenzie immobiliari, trovando ampio riscontro.

Inoltre, per quanto attiene l'edificabilità del suolo, esaminando il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Santa Maria la fossa, è possibile verificare che i terreni costituenti il Lotto Unico, che i terreni di interesse (distinti al foglio n.16 con i mappali nn. 55, 70, 5007 e 5006 -ove su quest'ultimo insistono dei manufatti), risultano avere destinazione d'uso agricola (zona "E"), ai sensi dello strumento urbanistico in vigore – P.U.C e R.U.E.C. – piano urbanistico comunale e regolamento urbanistico comunale, approvati con delibere di C.C. n.13 e 14 del 12.04.2019 e pubblicati sul B.U.R.C. n.27 del 20.05.2019.

Prescrizioni della zona "E"

Indice di fabbricabilità fondiaria	0,10 mc/mq
Altezza massima	7,50 metri
Numero dei piani	n.2
Distacco minimo dagli edifici in rapporto all'altezza	MI/ml 100%h
Distacco minimo dagli edifici in assoluto	10,00 ml
Distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza	MI/ml 100%h
Distacco minimo dai confini in assoluto (per ab. e depositi)	10,00 ml
Distacco minimo dai confini in assoluto (per stalle)	MI 20,00
Distanza dal ciglio delle strade	D.M. 1404/68 e d.l. 285/92
Distanza dal ciglio della strada vicinale	MI 10,00
Strumento di attuazione	Permesso a costruire
Gli allevamenti bufalini devono distare non meno di 500 m dai centri abitati e 100 m dalle SS e SP	

Secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, parte dei terreni in oggetto (come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Santa Maria la fossa:

ricadono nell'area in cui sono previsti interventi di "riqualificazione delle principali strade di attraversamento del territorio agricolo attraverso piantumazione di alberature e la realizzazione di piste ciclabili per l'integrazione dei percorsi principali con l'intero sistema sentieristico rurale. Risulta, inoltre, che

essi ricadono in un'area in cui sono previste reti infrastrutturali di progetto "viabilità ciclopeditone e nel "sistema di approvvigionamento accumulo e distribuzione della rete idrica – condotta secondaria e terziaria.

VALORI AGRICOLI MEDI

A corredo delle indagini effettuate si è proceduto ad un confronto, esaminando le risultanze che emergono dai valori agricoli medi.

Caratt. Terreno agric.	consistenza	Valore di vendita (€)	Valore a mq
seminativo	4.682 mq	15.000,00	3,2 €/mq
seminativo	11.500 mq	28.000,00	2,47 €/mq
seminativo	10.500 mq	27.000,00	2,57 €/mq
Valore medio			3,85 €/mq

Tali valori sono stati messi a confronto con i VAM (Valori Fondiari Medi Unitari) aggiornati per l'anno 2023, di cui alla legge 26.05.1965 n. 590, pubblicati con decreto Dirigenziale Regionale n. 139 del 07/03/2022 e riportano per il comune di Santa Maria la Fossa (CE) i seguenti dati (v. tabella seguente):

ZONA n°8 – Comprende i Comuni di Aversa, Capodrise, Capua, Carinaro, Casagiove, Casal di Principe, Casapesenna, Casapulla, Cesa, Curti, Frignano, Gricignano di Aversa, Lusciano, Macerata Campania, Maddaloni, Marcianise, Orta di Atella, Parete, Portico di Caserta, Recale, San Cipriano di Aversa, San Marcellino, San Marco Evangelista, San Nicola la Strada, San Prisco, Santa Maria Capua Vetere, Santa Maria la Fossa , San Tammaro, Sant'Arpino, Succivo, Teverola, Trentola Ducenta e Villa di Briano.	
Tipo di coltura	Valori fondiari medi unitari €/ha
Seminativo	40.003,00
Seminativo irriguo	45.715,00
Seminativo arborato	41.197,00
Seminativo arborato irriguo	49.297,00
Prato	19.606,00
Pascolo	8.963,00
Orto irriguo	52.658,00
Agrumeto	48.176,00
Agrumeto irriguo	54.337,00
Vigneto	29.618,00
Frutteto	49.297,00
Frutteto irriguo	53.219,00
Oliveto	20.986,00

E' opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non sempre rappresentano un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile ma, comunque, costituiscono un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello normale ed usuale dell'estimo che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile del fondo agricolo in questione, con riferimento ai prezzi unitari derivati dalle indagini di mercato.

Riportando i valori corrispondenti alla quantità delle particelle si ottiene il valore di mercato dettato dai V.A.M., mediato con quello medio delle compravendite, individuato nel costo a mq di 3,54 €/mq, indicando, invece, il valore di 3,00 €/mq per i fondi non accessibili direttamente o residuali del fondo edificato.

Di seguito si riepilogano le superfici commerciali calcolate, a cui saranno poi applicati i valori medi di mercato (tabella 1 e tabella 2).

Tabella 1)

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI						
Particelle identificate al foglio n.16 del catasto terreno						
	Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (m²)		
1	16	55	seminativo	498,00		
2	16	70	seminativo	12.740,00		
3	16	5007	seminativo	8.704,00		
Particelle identificate al foglio n.16 del catasto urbano						
	Foglio	Particella	Area di pertinenza	Superficie commerciale		
4	16	5006	7.535 – 2.113,11= 5.421,89 ¹⁰	Coeff.35%	1.897,662	
Totale area terreno agricolo				27.364 mq		
Manufatti presenti sulla particella 5006						

¹⁰ (n.b.: Il computo della superficie della particella n.5006 è stato fatto con la sottrazione delle superfici complessivi degli annessi agricoli, escludendo quello del corpo di fabbrica "F" che deve essere demolito)

	Foglio	Particella	descrizione	Superficie (m²)
A	16	5006	Paddock	1.012,00
B			Sala mungitura e acc.	153,48
C			Fienile	312,60
D			Silos	135,03
E			Vasca liquami	500,00
F			Deposito/casa rurale (volume da demolire)	203,20 (600 mc)

Tabella n.2) CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI

foglio	p.lla	qualità	Consistenza (mq)	Valore Fondario Medio/mq	Valore equivalente
16	5006	area di pertinenza	1.900	3,00 €/mq	5.700,00 €
16	55	seminativo	498	3,00 €/mq	1.494,00 €
16	70	seminativo	12.740	3,54 €/mq	45.099,60 €
16	5007	seminativo	8.704	3,54 €/mq	30.812,16 €
Totale terreno seminativo					83.105,76 €

Per quanto riguarda, invece, i manufatti che insistono sulla particella 5006, con categoria D1, si farà riferimento al valore di costo di ricostruzione, in base alle singole consistenze, adeguate alle ordinarie necessità aziendali.

In particolare, si terrà conto dello stato di conservazione degli stessi che, come già descritto è in notevole stato di abbandono arrivando, finanche, ad essere sprovvisti di copertura.

Tali immobili sono stati riportati nella tabella seguente con le lettere che corrispondono a quelli presenti sulla planimetria d'insieme, allegata alla presente relazione e sulla documentazione fotografica, nella quale sono riportate le foto di tutti i manufatti, facenti parte della dotazione immobiliare dell'azienda.

Come già descritto in relazione si ricorda che tale attribuzione di lettere da "A" a "F" è quella indicata nella planimetria catastale agli atti, onde assicurare la massima chiarezza nella lettura della presente valutazione.

Nel prospetto di valutazione dei beni che segue, vengono riportati i singoli immobili per i quali, in ragione della consistenza determinata durante i sopralluoghi all'azienda sono stati ottenuti i relativi valori, applicando alla consistenza stessa i valori unitari desunti attraverso il percorso

estimale sopra descritto. Ad essi sono applicati i costi a mq desunti dalle tabelle dell'agenzia delle entrate per il calcolo dei costi di costruzione ai fini della determinazione delle rendite catastali.

Tabella n.3.a) CALCOLO DEI VALORI DI RICOSTRUZIONE DEI MANUFATTI

In. in pianta	Destinazione d'uso	Consistenza (mq)	Valore €/mq (mc)	Valore complessivo
A	paddock	1.012,00	100,00 €/m2	101.200,00
B	Sala latte/ servizi	153,00	100,00 €/m2	15.300,00
C	fienile	313,00	30,00 €/m2	9.390,00
D	silos	135,00	30,00 €/m2	4.050,00
E	Vasca liquami (assentito)	500,00	60,00 €/mq	30.000,00
F	Deposito (da demolire)	600 mc	30,00 €/mq	-18.000,00 €
				141.940,00 €

Tabella n.3.b) CALCOLO DEI VALORI DI RICOSTRUZIONE DEI MANUFATTI RETTIFICATO

Applicando a tali valori di costruzione un parametro correttivo, relativo allo stato di manutenzione, pari a **0,76**, si ottiene una tabella rettificata:

manufatto	Valore calcolato (€)	Coeff. Di riduzione	Valore finale (€)
paddock	101.200,00	0,76	76.912,00 €
Sala latte/ servizi	15.300,00	0,76	11.628,00 €
fienile	9.390,00	0,76	7.136,40 €
silos	4.050,00	0,76	3.078,00 €
Vasca liquami	30.000,00	0,76	22.800,00 €
Opere da demolire	18.000,00		- 18.000,00 €
Totale			121.554,00 €

Totale complessivo del lotto:

totale valore terreni (tabella 2)	83.105,76 €
Totale valore manufatti (tabella 3.b)	121.554,00 €

TOTALE VALORE LOTTO**204.770,00 €**

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come LOTTO UNICO, costituita da un complesso agricolo per allevamento bufalino, composto da un fabbricato rurale, annessi agricoli e terreni seminativi, in **piena proprietà** di [REDACTED] ubicato in Santa Maria la Fossa (CE) in Località "Ferrandella e parco Rimessa" alla Via Vaticale snc, formato dalle seguenti particelle / unità immobiliari:

- Bene n.1: Lotto di terreno censito al N.C.E.U. al Foglio 16, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella 5006, comprendente la casa rurale e gli annessi agricoli;
- Bene n.2: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio 16, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella 5007;
- Bene n. 3: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio 16, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella 55.
- Bene n.4: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio 16, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella 70.

Che per sanare le irregolarità riscontrate devono essere considerati € 10.000,00, il lotto sopra indicato ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di 194.700,00 €.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui

il valore arrotondato, a base di vendita sarà di 165.495,00 €

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

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

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

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

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.13

Il pignoramento ha ad oggetto una quota indivisa. Tale quota grava sull'unico e intero lotto, di proprietà del già generalizzato Riccardo Carmine.

Tale lotto è unico e non comodamente divisibile.

QUESITO G.E. 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.

RISPOSTA DEL C.E. AL QUESITO N.14

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Si riporta, inoltre, che il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONCLUSIONI**LOTTO UNICO****LOTTO UNICO**

Complesso agricolo per allevamento bufalino, composto da capannoni, annessi agricoli e terreni seminativi, in **piena proprietà** di [REDACTED]

[REDACTED], ubicato in Santa Maria la Fossa (CE) in Località "Ferrandella e parco Rimessa" alla Via Vaticale snc, costituito dalle seguenti particelle:

Bene n.1: Lotto di terreno censito al N.C.E.U. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5006**, cat. D/1, R.C. € 5815,30, comprendente la casa rurale e gli annessi agricoli, confinante a:

SUD con particella 5007 (stessa ditta)	NORD: con via Vaticale
EST con particella 5022	OVEST con particella 45

Bene n.2: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5007**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. are 87.04, R.D. € 96,65, R.A. € 44,95, confinante a:

SUD con particella 55 (stessa ditta)	NORD: con particella 5007
EST con particella 5022	OVEST con particella 45

Bene n. 3: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **55**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. are 04.98, R.D. € 5,53, R.A. € 2,57 partita 2342, confinante a:

SUD con Foglio catastale 15	NORD: con particella 5007
EST con particella 5042	OVEST con particella 54

Bene n.4: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **70**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. Ha. 01.27.40, R.D. € 141,46, R.A. € 65,80, partita 1691, confinante a:

SUD con particella 73	NORD: con via Vaticale
EST con particella 45	OVEST con particella 69

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI:

Procedimento n° 122 / 2023

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

A carico dei beni oggetto di pignoramento risultano le seguenti iscrizioni/ trascrizioni:

Bene n.1: Lotto di terreno censito al N.C.E.U. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5006**

TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 15769 Registro Generale 19975
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2563 del 12/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Bene n.2: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5007**

1. TRASCRIZIONE del 10/03/2010 - Registro Particolare 6405 Registro Generale 9593
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2262 del 26/10/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 15769 Registro Generale 19975
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2563 del 12/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Bene n.3: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **55**

1. ISCRIZIONE del 16/11/1993 - Registro Particolare 2423 Registro Generale 25121
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4102/93 del 04/11/1993
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 16/11/2000 - Registro Particolare 23235 Registro Generale 29460
Pubblico ufficiale MATANO MARIO Repertorio 105280 del 26/10/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 01/06/2001 - Registro Particolare 1673 Registro Generale 16398
Pubblico ufficiale MATANO MARIO Repertorio 109284 del 31/05/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 05/10/2004 - Registro Particolare 36716 Registro Generale 48177

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6309 del 10/06/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 15769 Registro Generale 19975

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2563 del 12/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Bene n.4: Appezamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **70**

1. TRASCRIZIONE del 16/11/2000 - Registro Particolare 23236 Registro Generale 29461

Pubblico ufficiale MATANO MARIO Repertorio 105280 del 26/10/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 01/06/2001 - Registro Particolare 1673 Registro Generale 16398

Pubblico ufficiale MATANO MARIO Repertorio 109284 del 31/05/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 05/10/2004 - Registro Particolare 36716 Registro Generale 48177

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6309 del 10/06/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 15/02/2007 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 11561

Pubblico ufficiale SINDACO DOTT. BARTOLOMEO ABBATE Repertorio 7396 del 23/11/2005

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

5. TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 15769 Registro Generale 19975

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2563 del 12/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VALUTAZIONE DEL BENE

Tenuto conto della superficie commerciale dei terreni agricoli e del costo di ricostruzione calcolato per la valutazione dei manufatti che insistono sulla particella n.5006, costituiti da tettoie e capannoni, così come riepilogato nell'apposito paragrafo, di seguito si riepilogano i valori dei beni calcolati:

Procedimento n° 122 / 2023

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

Totale complessivo del lotto:

totale valore terreni	83.105,76 €
Totale valore manufatti presenti sulla p.lla 5006	121.554,00 €
TOTALE VALORE LOTTO	204.770,00 €

A tale importo sono state detratte le spese per la regolarizzazione degli aspetti urbanistici e catastali pari a € 10.000,00, mentre sono già state decurtate le spese relative alla demolizione di un manufatto non assentito pari a € 18.000,00 e il trasporto a rifiuto del materiale proveniente da detta demolizione.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **€ 165.495,00 € (Centosessantacinquemilaquattrocentonovantacinque/00).**

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, il complesso agricolo, individuato come LOTTO UNICO, situato in Santa Maria la fossa (CE) alla Via Vaticale, composto da 4 appezzamenti di terreno, identificati catastalmente come:

Bene n.1: Lotto di terreno censito al N.C.E.U. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5006**, cat. D/1, R.C. € 5815,30

Bene n.2: Appezzamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **5007**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. are 87.04, R.D. € 96,65, R.A. € 44,95

Bene n. 3: Appezzamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **55**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. are 04.98, R.D. € 5,53, R.A. € 2,57 partita 2342

Bene n.4: Appezzamento di terreno di natura agricola, seminativo, censito al N.C.T. al Foglio **16**, del Comune di Santa Maria la Fossa (CE) alla particella **70**, cat. Seminativo, cl. 3^a, cons. Ha. 01.27.40, R.D. € 141,46, R.A. € 65,80, partita 1691

in piena ed intera proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di **€ 165.495,00 (Centosessantacinquemilaquattrocentonovantacinque/00).**

Consulenza Tecnica

Il Consulente Esperto

Ing. Michaela SUPPA

Ing. Michaela SUPPA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
76

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®