

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
IV SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI STIMA**  
(conseguente al provvedimento del G.E. ai sensi ex art. 496 c.p.c.)

**LOTTO UNICO DI VENDITA**



*procedimento immobiliare*

**RGE 17/2021**

*ruolo generale esecuzione*

**DEGENER Rosalia**

*c o n t r o*

**OMISSIS OMISSIS**

---

---

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI .....</b>	<b>3</b>
QUESITO 1 .....	3
QUESITO 2 .....	5
QUESITO 3 .....	22
QUESITO 4 .....	27
QUESITO 5 .....	28
QUESITO 6 .....	32
QUESITO 7 .....	39
QUESITO 8 .....	39
QUESITO 9 .....	42
QUESITO 10 .....	42
QUESITO 11 .....	43
QUESITO 12 .....	43
12.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i> .....	44
12.2 <i>Calcolo della superficie commerciale</i> .....	46
12.3 <i>Stima del bene</i> .....	46
12.4 <i>Adeguamenti alla stima</i> .....	47
12.5 <i>Prezzo basa d'asta proposto</i> .....	47
QUESITO 13 .....	48
QUESITO 14 .....	48
<b>4. ALLEGATI.....</b>	<b>.....</b>

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello *Studio OMISSIS OMISSIS OMISSIS degli architetti OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS*, con studio in **OMISSIS** alla via **OMISSIS** n.32, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 17/2021 – OMISSIS contro OMISSIS**, rassegna la presente relazione a seguito del provvedimento del G.E., reso all'esito dell'udienza ex art.221, comma 4 L. n.77/2020 di conversione, con modificazione del D.L. n.34/2020, con l'invito all'E.S. di *"...riformulare la composizione del lotto di vendita alla luce della intervenuta riduzione del pignoramento integrando in tal modo la relazione di stima. ..."*

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **22.10.2021** e **08.11.2021**, con il Custode Giudiziario, avv. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutato sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento siti nel Comune di Pietravairano (CE), in via Sant'Antonio Abate. In tale occasione, alla presenza dell'esecutato, è stato possibile accedere all'interno delle unità, effettuando le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta. Il tutto è descritto nei relativi verbali redatti dal Custode e sottoscritti dallo scrivente (*cf. Allegato 01*).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietravairano (CE), l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Caserta – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) e Servizi Catastali (Catasto), l'ufficio Usi Civici della Regione Campania, nonché tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei documenti necessari per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti.

\*\*\*\*\*

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

quesito 1

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

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di **"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) o 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) ed 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. 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.

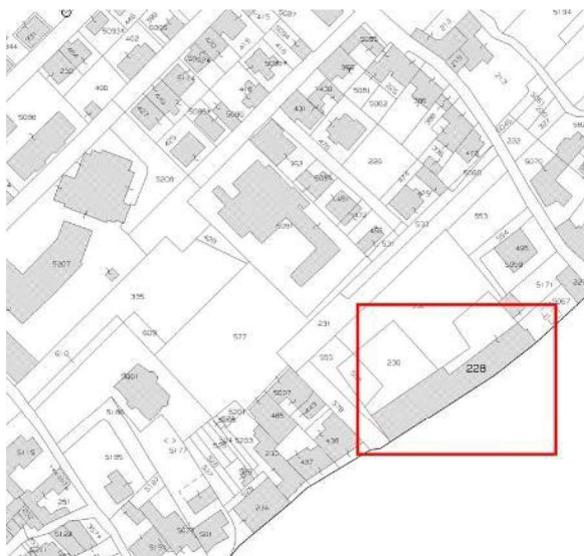
Come da atto di pignoramento notificato, e a seguito del provvedimento reso dal G.E. in data 10.01.2022 all'udienza ex art. 221, comma 4, Legge n.77/2020 di

conversione con modificazione del D.L. n.34/2020, in accoglimento dell'istanza di riduzione del pignoramento ex art. 496<sup>1</sup> c.p.c. su istanza del debitore, oggetto della procedura in danno al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** è la quota di **piena ed intera proprietà** della seguente unità immobiliare ubicata nel Comune di Pietravairano (CE) in via Sant'Antonio Abata, e precisamente:

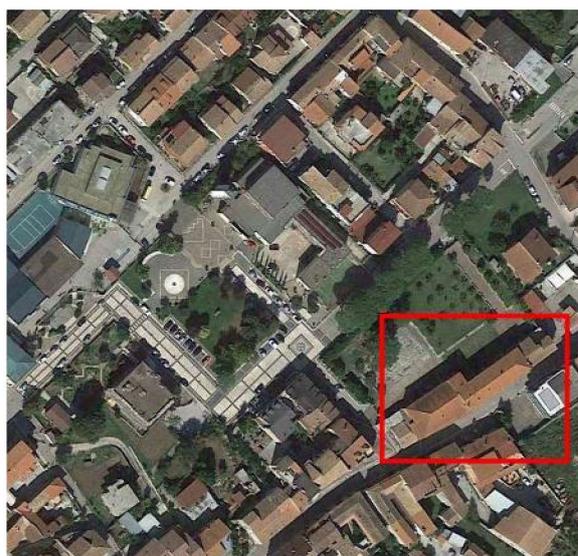
- **appartamento per civile abitazione**, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pietravairano (CE) al **foglio 8, particella 228, sub 6, cat.A/2, classe 3, consistenza n.9 vani, superficie catastale mq 389, r.c. Euro 627,50, posto al piano T-1;**

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutato, in virtù del titolo trascritto in proprio favore.**

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione del bene oggetto di stima:



\_estratto mappa catastale



\_immagine satellitare

#### DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione pignoramento del 05.02.2019 ai nn.4393/3180).

#### DIFFORMITA' SOSTANZIALI

<sup>1</sup> art. 496 c.p.c. – Riduzione del pignoramento;

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, **lo stato dei luoghi rilevato** dell'unità immobiliare, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle planimetrie catastali rinvenute, **presenta alcune differenze.**

Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene *de quo* e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

## LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà di:

- **appartamento per civile abitazione**, articolato tra piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Pietravairano (CE) al **Foglio 8, Particella 228, Sub 6, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9 vani**

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

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

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

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

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **appartamento per civile abitazione**, facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza, ubicato nel Comune di Pietravairano (CE), in via Sant'Antonio Abate, distinto al N.C.E.U. al foglio **8** particella **228** al **sub. 6**.

### CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene staggito è posto nel centro urbano di più recente espansione, situato ai piedi del centro storico di Pietravairano, lungo la via Sant'Antonio Abate, che

costituisce la prosecuzione della S.P. 10, principale strada di collegamento con il territorio circostante.

L'area di ubicazione si presenta a carattere prevalentemente residenziale, servita comunque dai servizi pubblici sorti in quella che costituisce la parte più recente rispetto al borgo storico.

Le strade sono asfaltate, dotate di pubblica illuminazione e marciapiedi; nelle immediate vicinanze sorge anche un'area di parcheggio pubblico. I beni, vista la loro ubicazione, sono facilmente raggiungibili dalle strade di collegamento: a circa 1 Km sorge lo svincolo della S.S.372 *Telesina* e a 8 Km circa lo svincolo dell'Autostrada A1 *Caianello*.



*\_inquadramento territoriale*

### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato di epoca remota, risalente agli inizi del Novecento, con annesso giardino esterno.

L'edificio, articolato su due piani fuori terra (piano terra e primo), è realizzato con struttura portante in muratura di tufo e copertura con tetto a falde.

Le facciate esterne, caratterizzate dalla muratura in tufo a vista, si presenta in ottime condizioni.

L'ingresso al fabbricato avviene direttamente da via Sant'Antonio Abate, attraverso un androne, oltre che da una traversa dove è ubicato un cancello carrabile conducente nel giardino esterno.



*\_immagine da via S. Antonio Abate (accesso principale) e da via Guardino (accesso secondario)*



*\_immagini interne*

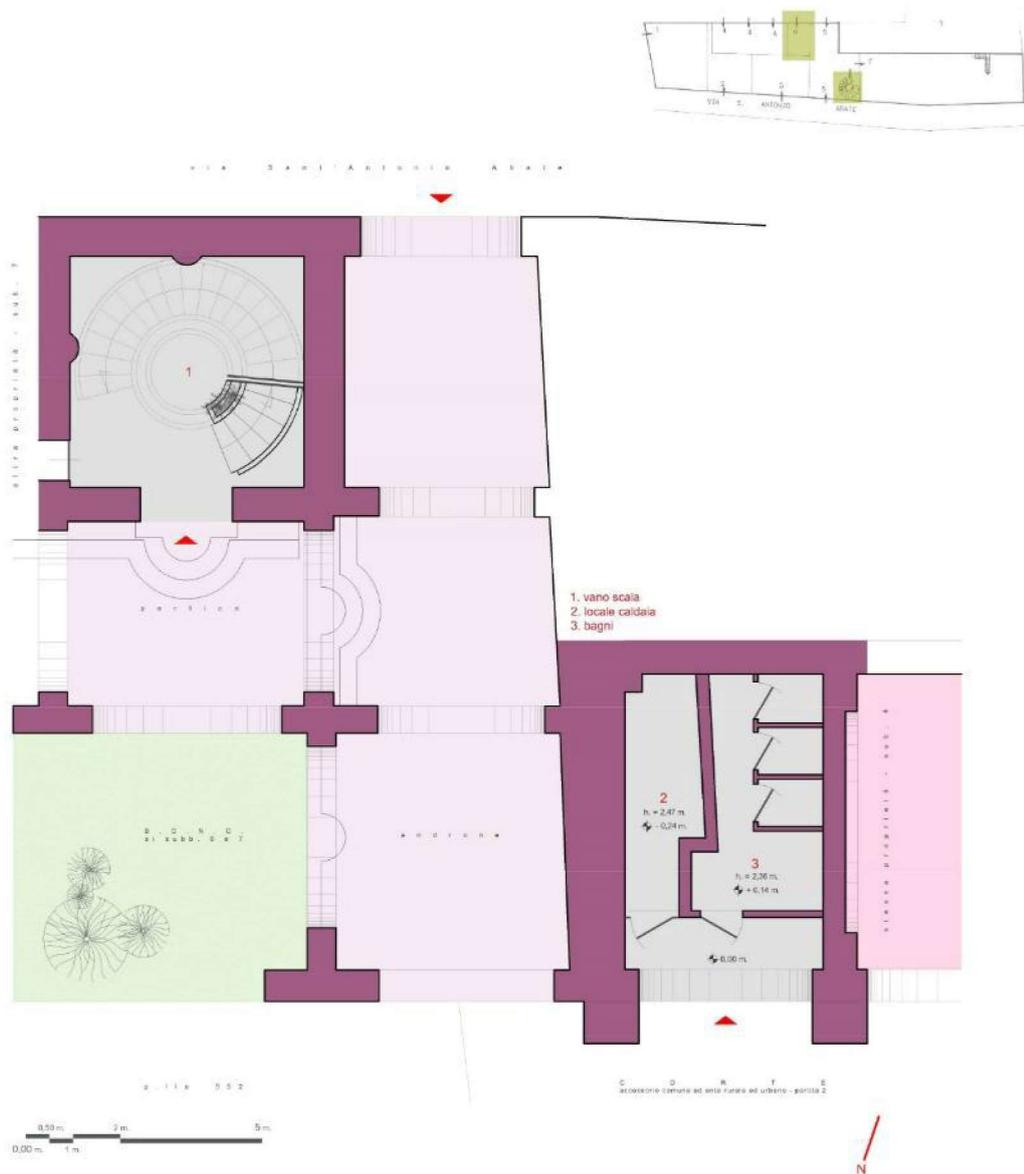
Il bene si articola tra piano terra e primo piano.

Al *piano terra* vi è l'androne di ingresso, distinto con il sub 5 e comune con l'altra abitazione presente (sub 7), prospettante su via Sant'Antonio Abate e conducente al giardino retrostante dell'intero complesso, da cui si accede ad un locale, composto dal vano tecnico con caldaia e dai bagni, oltre che al vano scala composta da una elegante rampa elicoidale con gradini rivestita con lastre di pietra.

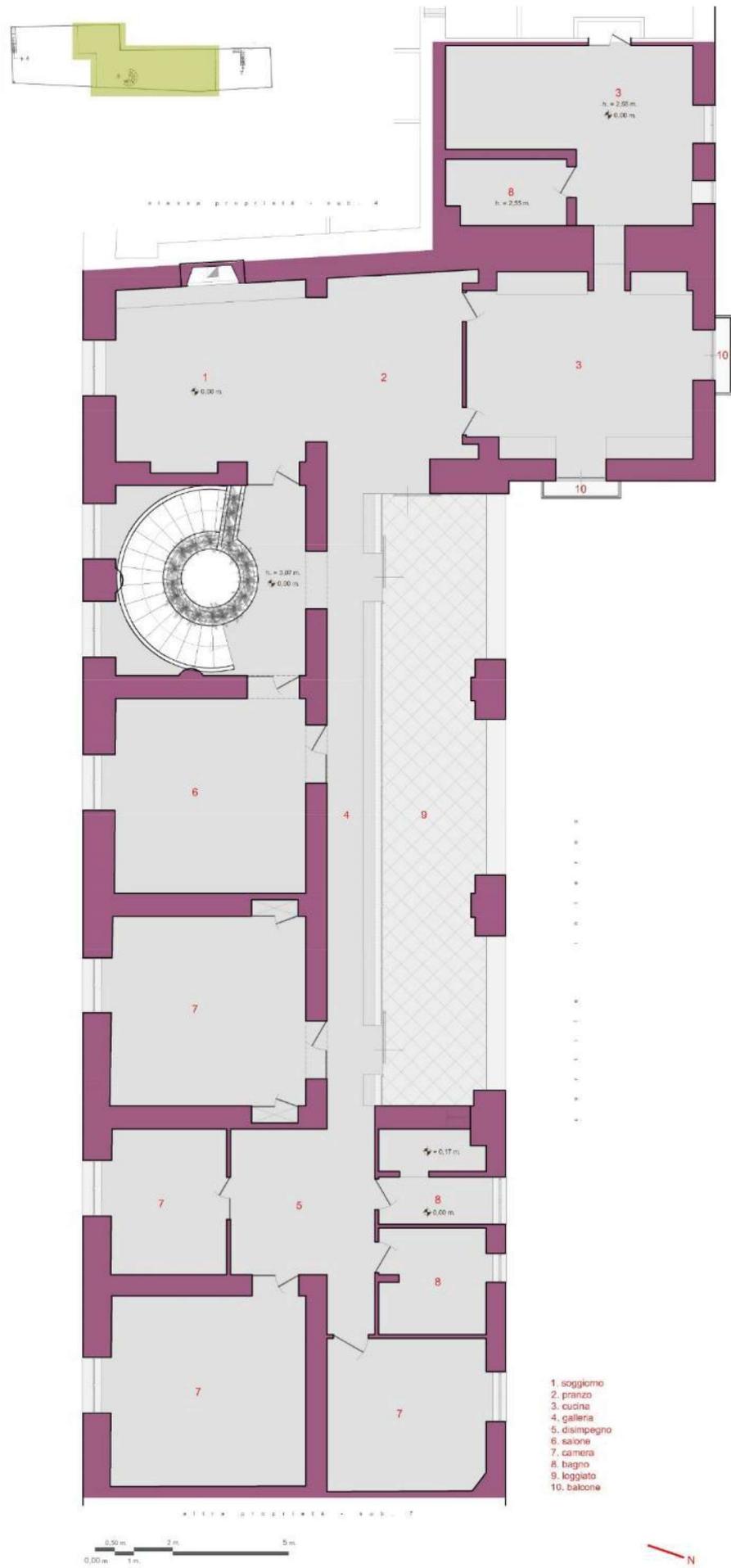
Al *primo piano*, invece, è posta l'abitazione sviluppantesi in senso longitudinale, lungo il corridoio principale. In particolare, da un lato è posta la zona giorno, composta da un soggiorno, una grande cucina divisa in due locali, di cui una con bagno interno, e una sala pranzo. Dall'altro lato, lungo il corridoio (*galleria*), oltre ad

un salotto, si articola la zona notte, composta da quattro camere da letto, due bagni e disimpegno (cfr. Allegato 12 - grafico 01 e 02).

Vi è inoltre il loggiato, posto in prosecuzione del corridoio, da cui è separato dalla parete in legno vetrata continua; il tutto come meglio di seguito rappresentato:



\_stato di fatto – sub. 6 piano terra



- 1. soggiorno
- 2. pranzo
- 3. cucina
- 4. galleria
- 5. disimpegno
- 6. salone
- 7. camera
- 8. bagno
- 9. loggiato
- 10. balcone

\_stato di fatto – sub. 6 piano primo

---

---

La superficie utile interna netta, al *piano primo*, è di ~ 253 m<sup>2</sup> (252,80 mq) con un'altezza utile interna (misurata pavimento-soffitto) di ~ 3,07 ml.; oltre al loggiato di ~ 42 m<sup>2</sup> (41,67 mq). Al *piano terra*, il locale presente ha una superficie interna netta di ~ 26 m<sup>2</sup> (25,89 mq), con un'altezza interna netta di 2,47 m nel vano tecnico della caldaia e di 2,36 m nei bagni.

Internamente l'abitazione si presenta in buone condizioni, con finiture d'epoca in buone condizioni e più recenti di buona fattura.

La pavimentazione interna è realizzata per tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni e della cucina, con mattonelle in cotto, con fuga larga, disposte a 45° rispetto alle pareti. Quest'ultime sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Nella cucina, invece, i pavimenti sono realizzati con maioliche in ceramica quadrate, di formato più piccolo, a fondo bianco e trama geometrica nera, abbinata nel bagno interno e nella sala secondaria con la mattonella interamente bianca. Nella cucina e nel bagno interno ad esso, dotato di lavabo, sanitari, doccia e scarico della lavatrice, la stessa mattonella bianca è impiegata per il rivestimento per quasi l'intera altezza delle pareti. Gli altri due bagni presentano, invece, finiture di maggior pregio, caratterizzati da pareti rivestite con lastre rettangolari di marmo chiaro e passamano continuo in legno, e pavimenti anch'essi in marmo a listelli chiari con venature grigie. Il bagno principale è dotato di doppio lavabo, sanitari e vasca, mentre quello di servizio è dotato di lavabo, sanitari e doccia, quest'ultimi due inseriti in vano separato.

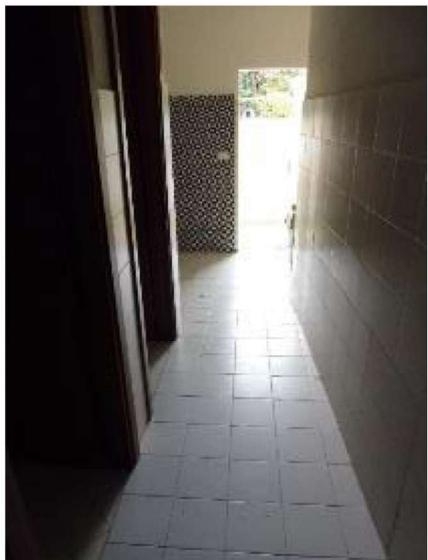
Gli infissi interni, del tipo a battente, sono d'epoca, in legno di colore bianco, generalmente ad anta cieca con tre riquadri bugnati o, in alcuni casi con riquadri vetrati. Gli infissi esterni, invece, sono in alluminio con vetrocamera, dotati come sistema di oscuramento di ante a battente. È presente l'impianto elettrico, quello idrico (e idrico sanitario) sottotraccia, apparsi funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, costituita da caldaia esterna, alloggiata nel vano tecnico a piano terra, e radiatori in ghisa alle pareti.

Al piano terra, il vano tecnico presenta la pavimentazione in pietra degli originari locali terranei e pareti semplicemente intonacate. I bagni, invece, presentano una pavimentazione realizzata con semplici mattonelle bianche quadrate, impiegate anche per il rivestimento delle pareti, tranne che nell'antibagno dove è presente una mattonella con trama geometrica, in due formati, bianco e nero.

*piano terra:*



*\_locale caldaia*



*\_bagno*



*\_bagno*

***piano primo:***



*\_androne e accesso al vano scala*



*\_accesso e vano scala*



*\_soggiorno*



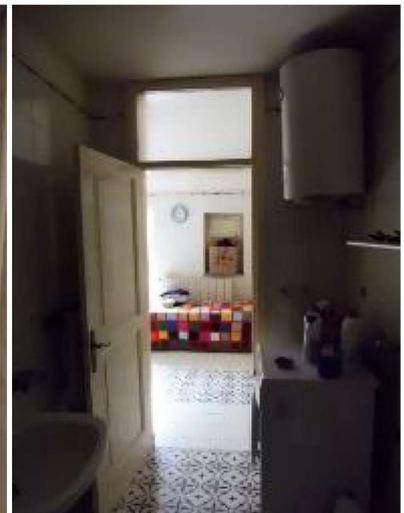
*\_soggiorno e pranzo*



*\_cucina*



*\_cucina*



*\_bagno*



*\_galleria*



*\_salone*



*\_camera 1 (padronale)*



*\_disimpegno*



*\_camera 2*



*\_camera 3*



*\_camera 4*



*\_bagno 1*



*\_bagno 2*



*\_loggato*

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima dell'unità immobiliare *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>2</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>3</sup>, viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
  1. *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);*
  2. *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

## CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

### a. vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

### b. pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

### c. pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

## SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

### a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

<sup>2</sup>D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>3</sup>Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

---

*superficie scoperta (sup. utilizzata ad area scoperta o assimilabile):*

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite;

*balconi, terrazzi e similari:*

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

**b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Per quanto esposto, il calcolo della superficie commerciale del bene staggito e oggetto di stima è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
UNITA' sub 6					
A1 - piano terra					
ambiente	S <sub>netta</sub>		Coeff	S <sub>comm</sub>	
vano scala	24,13	mq	1	24,13	mq
bagno	11,56	mq	1	11,56	mq
spazio antistante	7,10	mq	1	7,10	mq
<b>superficie netta interna</b>		<b>42,79</b>	<b>mq</b>		
muratura interna	2,85	mq	1	2,85	mq
muratura esterna	20,62	mq	1	20,62	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>66,26</b>	<b>mq</b>
A2 - piano primo					
ambiente	S <sub>netta</sub>		Coeff	S <sub>comm</sub>	
soggiorno	22,31	mq	1	22,31	mq
pranzo	17,59	mq	1	17,59	mq
cucina	49,02	mq	1	49,02	mq
galleria	23,35	mq	1	23,35	mq
disimpegno	15,99	mq	1	15,99	mq
salone	25,42	mq	1	25,42	mq
camera 1	26,29	mq	1	26,29	mq
camera 2	25,23	mq	1	25,23	mq
camera 3	16,49	mq	1	16,49	mq
camera 4	11,63	mq	1	11,63	mq
bagno 1	7,69	mq	1	7,69	mq
bagno 2	6,60	mq	1	6,60	mq
bagno 3	5,19	mq	1	5,19	mq
<b>superficie netta interna</b>		<b>252,80</b>	<b>mq</b>		
muratura interna	27,2	mq	1	27,20	mq
muratura esterna	47,5	mq	1	47,50	mq
<b>TOTALE - A2</b>				<b>327,50</b>	<b>mq</b>
A3 - superfici omogeneizzate					
loggiato	41,67	mq			
	<i>nella misura del 30%, fino a 25 mq</i>		0,3	7,50	mq
	<i>al 10% per superfici eccedenti detto limite</i>		0,1	1,67	mq
balconcini	1,54	mq			
	<i>nella misura del 30%, fino a 25 mq</i>		0,3	0,46	mq
<b>TOTALE - A3</b>				<b>9,63</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE A (A1 + A2 + A3)</b>				<b>403,39</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>403</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE</b>				<b>403</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

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

quesito 3

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:  
 - deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;  
 - deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.  
 A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T.

alla p.lla attuale del C.F. (*producendo sempre la relativa documentazione di supporto*);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – *Servizi Catastali* sono state acquisite le planimetrie e le visure storiche relative al bene staggito e al terreno su cui lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (*cf. Allegati 02 e 03*).

#### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente identificata al C.F. del Comune di Pietravairano (CE) con i seguenti dati (*cf. Allegati 02*):

▪ **Foglio 8, Particella 228, Sub 6, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9 vani**  
*indirizzo: via Sant'Antonio Abate – piano T-1*

Confinante (nell'insieme): a **nord** con corte interna, a **sud** con via Sant'Antonio Abate, a **est** con unità sub 7, a **ovest** con unità sub 4

*in ditta:*

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**

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

**I suddetti dati identificati (foglio, particella, e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutato.**

**Dopo la trascrizione del pignoramento (05.02.2021) non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali.**

L'unità immobiliare è così identificata a seguito di *ampliamento* del 08.11.1989 in atti dal 12.03.1992, generata dalla particella originaria **228**, e così distinta

dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e dall'impianto originario (cfr. Allegati 02).

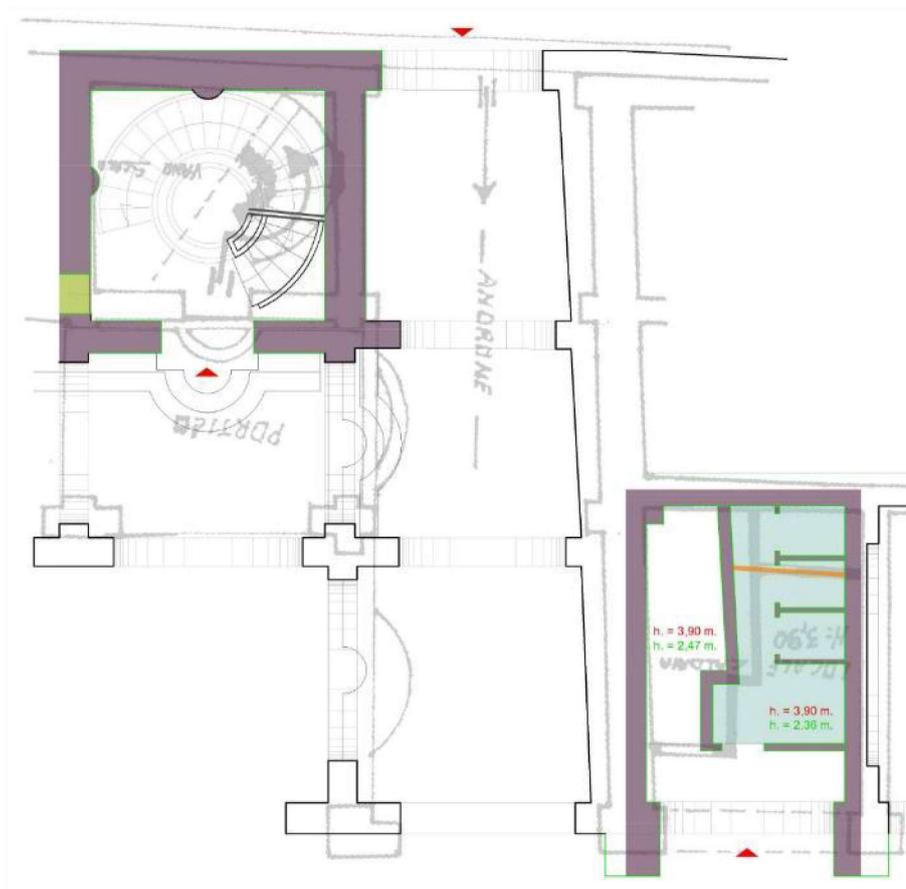
### DIFFOMITA' CATASTALI

Lo stato dei luoghi rilevato dell'unità immobiliare *de quo* è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale rinvenuta, a meno di alcune differenze rilevabili dalla sovrapposizione dei grafici, ricollegabili per lo più alla loro restituzione grafica, soprattutto per quanto riguarda l'evidente disallineamento delle pareti perimetrali.

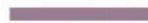
In particolare si evidenziano;

al piano terra (cfr. Allegato 12 - grafico 03):

- la presenza di un'apertura nel corpo scala;
- la diversa destinazione d'uso di parte del locale caldaia, con realizzazione dei bagni;
- la diversa altezza rilevata rispetto a quella indicata nel locale caldaia e nei bagni (rispettivamente 2,47 m e 2,36 m in luogo di 3,90 m);



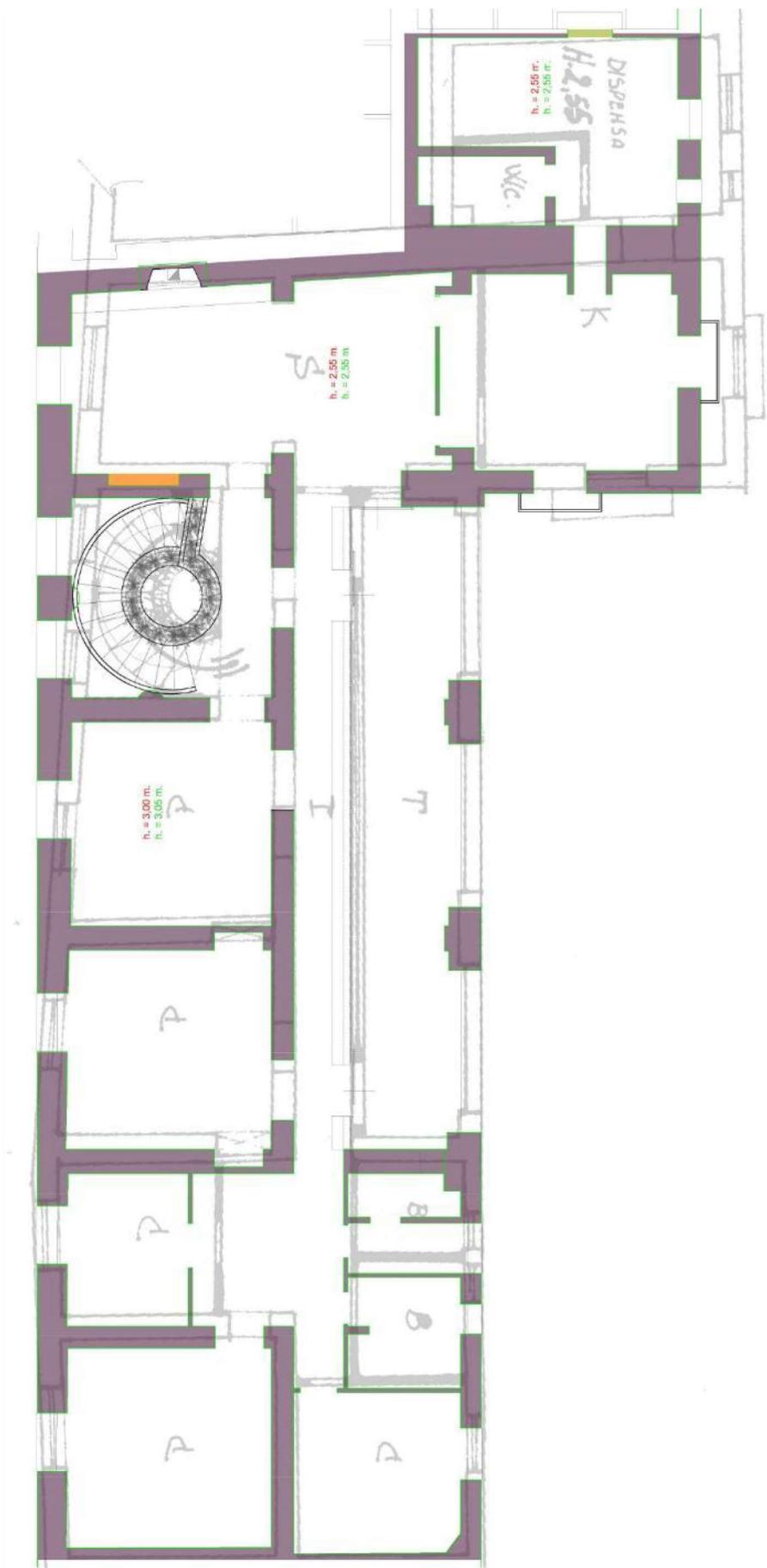
#### LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		DIVERSA DESTINAZIONE D'USO
	MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA		ALTEZZA INDICATA
	NUOVA APERTURA RILEVATA		ALTEZZA RILEVATA

---

al primo piano (cfr. Allegato 12 - grafico 04), e come meglio di seguito riportato:

- *la presenza di una porta nella cucina, collegata con l'unità sub 4 adiacente;*
- *la presenza di una nicchia nella parete del soggiorno;*
- *la diversa altezza rilevata rispetto a quella indicata nella zona notte (3,05 m in luogo di 3,00 m):*



LEGENDA

- |   |                                    |   |                  |
|---|------------------------------------|---|------------------|
|  | MURATURA RILEVATA                  |  | ALTEZZA INDICATA |
|  | MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA |  | ALTEZZA RILEVATA |
|  | NUOVA APERTURA RILEVATA            |   |                  |

Per quanto sopra rilevato, si prevede l'**aggiornamento delle planimetrie catastali** "per esatta rappresentazione grafica", ai sensi del D.L. 31 maggio 2010 n.78<sup>4</sup>, art.19<sup>5</sup>. ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario dell'operatore) di **ottocento euro (€ 800)**; comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali<sup>6</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

#### **STORIA CATASTALE DEL TERRENO**

L'area su cui sorge il fabbricato è distinta al C.T. del Comune di Pietravairano (CE) al foglio **8 Particella 228**, superficie **are23ca07**, qualità **ENTE URBANO** dal 02.02.1989, così distinta dall'impianto meccanografico del 26.03.1985, qualità **FABB RURALE** di superficie are07ca48 (cfr. Allegati 03).

Analizzando il periodo antecedente la meccanizzazione, attraverso i registri partitari, risulta che la particella **228**, quale fabbricato rurale, è stato sempre così distinto fin dall'impianto originario (cfr. Allegati 03).

\*\*\*\*\*

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

quesito 4

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:

<sup>4</sup>Decreto Legge 31 maggio 2010, n.78 – Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica (G.U. Serie Generale n.125 del 31.05.2020 – Suppl. Ordinario n.112; Decreto Legge convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010n. 122;

<sup>5</sup>art. 19 (Aggiornamento del Catasto);

<sup>6</sup>Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 (in vigore dal 1° ottobre 2012);

## LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato ubicato nel Comune di Pietravairano (CE), in via Sant'Antonio Abate, composta da:

- **appartamento per civile abitazione**, articolato tra piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Pietravairano (CE) al **Foglio 8, Particella 228, Sub 6, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9 vani**; confina (nell'insieme): *a nord* con corte interna, *a sud* con via Sant'Antonio Abate, *a est* con unità sub 7, *a ovest* con unità sub 4.

Lo stato dei luoghi rilevato dell'unità immobiliare è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale rinvenute; in particolare si rilevano le differenze consistenti nella realizzazione dei bagni in parte del locale caldaia, nell'apertura presente nel corpo scala e di una porta nella cucina collegata all'unità adiacente (sub.4 – stessa ditta).

Il bene fa parte di un fabbricato antico, risalente per lo meno all'inizio del Novecento, come dimostrato dai titoli di provenienza. Il fabbricato è stato oggetto di intervento di ristrutturazione in virtù di **Autorizzazione prot. n.31 del 08.03.1985 ad edificare per la ricostruzione o ristrutturazione degli immobili danneggiati dal sisma del 23.11.1980 per effetto della legge n.219/81 e successive modificazioni**. Rispetto al titolo lo stato di fatto rilevato si mostra, sostanzialmente, conforme alla consistenza della pianta di progetto a meno di alcune differenze consistenti, in linea generale, nella diversa tipologia della scala interna, nella demolizione/rimozione di tratti della muratura interna, nella chiusura e nella realizzazione di alcuni vani porta, nella realizzazione dei balconcini e nella realizzazione di una finestra nel corpo scala.

**Mancano il Certificato di Agibilità e l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 310.000,00 (trecentodiecimila)**

\*\*\*\*\*

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

quesito 5

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla

di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

**6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/S. Maria C.V.) (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (05.02.2021 ai nn.4393/3180), sono stati individuati i seguenti titoli:

**1. ATTO DI IDENTIFICAZIONE DI DATI CATASTALI** per notar **OMISSIS** del **15.11.2013**, rep. n.42901/15133, trascritto il **05.12.2013** ai n.ri 45830/29875 contro **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, a favore di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS**

**OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, con cui sono stati individuati e precisati i dati catastali attribuiti alle porzioni immobiliari agli stessi assegnati. In particolare, al sig. **OMISSIS OMISSIS** viene attribuita, tre le altre, la seguente porzione: “...b) *appartamento sviluppatosi su due piani - terreno e primo - mediante collegamento di scala interna, composto da nove vani catastali, confinante con Via S. Antonio Abate, porzione immobiliare sopradescritta, androne comune, salvo altri. ...*”. La suddetta porzione immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Pietravairano, al **foglio 8 particella 228, sub. 6** (cfr. Allegato05a);

**2. DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 29.10.2007 n.25 vol.445, trascritta il **11.11.2009** ai n.ri 48405/31301, *contro* **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, *a favore* di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 1/3, relativamente alla **piena ed intera proprietà**, tra gli altri, del **complesso immobiliare in Pietravairano, via sant'Antonio Abate, distinto al N.C.E.U. al foglio 8 particella 228 subb 1,2,3,4,6,7** (cfr. Allegato05b). Successione regolata in virtù di TESTAMENTO PUBBLICO ricevuto dal notaio **OMISSIS OMISSIS** del 21.10.1993 rep.n.310 e successivo TESTAMENTO OLOGRAFO pubblicato dal notaio **OMISSIS OMISSIS** con verbale del 27.11.2006 rep.1118/633, con cui il *de cuius* lascia al figlio **OMISSIS OMISSIS**: *porzioni del suddetto edificio in Pietravairano alla Via S. Antonio Abate, angolo Via Guardino, costituita da: scala di accesso dalla corte con ingresso da Via Guardino, intero primo piano, verso via Guardino, che comprende l'ex granaio e tutti i locali ristrutturati fino alla parete di divisione con l'ultima parte dell'edificio (ex casa del fattore) riconoscibile per la minore altezza del colmo del tetto; quattro locali ad arco al piano terreno (sottostanti all'ex granaio), a sinistra della scala; ingresso ad arco in galleria passante tra via S. Antonio Abate e la corte; la porzione di porticato adiacente la galleria di ingresso che costituisce l'ingresso e l'accesso alla scala che porta al primo piano; parte dell'area non edificata retrostante il fabbricato e cioè quella parte confinante con detto fabbricato, via Guardino, Via Roma I traversa e l'asse tirato dal filo esterno del pilastro sotto la cucina perpendicolarmente fino a via Roma I traversa*” (cfr. Allegato05a);

Relativamente alla suddetta successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** dell'eredità di **OMISSIS OMISSIS** e a favore di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, con atto per notar **OMISSIS** del 29.12.2010 rep. 53903/19115, trascritta il **13.01.2011** ai nn. 1164/902 (cfr. Allegato05b).

**3. ATTO DI DIVISIONE** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **31.07.1954**, rep. n.4635, trascritto il **13.09.1954** al n. 18897, *a favore e contro* **OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS**. In particolare, a scioglimento della comunione dei beni, a **OMISSIS OMISSIS** viene assegnata la **piena ed intera proprietà**, tra gli altri, della *Masseria denominata "ex D'Agnetica" formata dal fabbricato colonico in parte distrutto per cause belliche. (...) L'aia ed il fabbricato sono riportati in Catasto al foglio n.8, alla particella n.228 – fabbricato rurale – aia e corte – are 7.48* (cfr. Allegato05c).

**4. DENUNCIA DI SUCCESSIONE** n.947 volume n.1266, trascritta il **17.01.1952** ai nn. 1153/1076, *contro* **OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS** e *a favore* di **OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, che riceve in eredità la quota indivisa di 1/2 di un complesso di fondi rustici in Pietravairano comprendenti terreni, fabbricati, case coloniche ecc..

**5. ATTO DI DIVISIONE** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **26.02.1939**, trascritto il **26.04.1939** ai nn. 9813/8385, *a favore e contro* **OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS, OMISSIS OMISSIS vedova OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, fu **OMISSIS**. In particolare, a scioglimento della comunione dei beni, a **OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS**, in comunione ed in parti uguali col germano **OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS**, viene assegnata *una quota indivisa pari a metà del fondo rustico in Pietravairano, costituito da terreni di natura varia, fabbricati, case coloniche, pozzi, attrezzi rurali, scorte vive e morte ecc. (...) in catasto terreni agli estratti numeri 1039, 259, 264, 267, 1637, 266 (...) riportati, tra gli altri, al foglio 8 p.Ila 228 fabbricato rurale di are 07,48*

**6. ATTO DI DONAZIONE** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **18.04.1927** rep. 4637, trascritto il **20.04.1937** ai nn. 9745/8275, con cui **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS,**

OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, fu OMISSIS ricevono in donazione da OMISSIS fu OMISSIS l'intero complesso di fondi rustici in tenimento di Pietravairano (...) forniti di case coloniche, pozzi, comodi rurali (...) già riportati nel catasto rustico (...) agli articoli 259, 264, 265, 266 e 267, così come definiti nell'**ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar OMISSIS OMISSIS del 15.03.1914, trascritto il 16.03.1914 al n. 4571, con cui OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS li ha acquistati dalla Duchessa di Corigliano OMISSIS OMISSIS di OMISSIS fu OMISSIS (usufruttuaria), dalla Contessa di Frassineto OMISSIS OMISSIS di OMISSIS, dalla Principessa di Gerace OMISSIS OMISSIS di OMISSIS e dalla Principessa Salus Branfels OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS.

I titoli ultraventennali, per non dire ultracentenari, riguardano l'originario fabbricato rurale, distinto con la particella 228, inserito in un più ampio tenimento rustico in Pietravairano.

L'ultimo atto indicato costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

\*\*\*\*\*

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

quesito 6

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

Nell'ipotesi di **diformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **diformità 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) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, come da attestazione resa dal funzionario responsabile del Servizio dell'Area Tecnica del Comune di Pietravairano (CE) prot. n.5403 del 10.11.2021 (cfr. Allegato 06a), nonché considerati i titoli di provenienza, risulta che il bene *de quo* fa parte di un fabbricato di epoca più che remota, denominato *Masseria del Guardino*, risalente quantomeno agli inizi del Novecento. In particolare, l'attuale sub 6 (abitazione e bene oggetto di stima) corrisponde ad una porzione dell'originaria casa del fattore. Date le origini centenarie, il fabbricato è privo di un titolo edilizio originario, non essendo all'epoca previsto il rilascio. A seguito dei danni subiti per il sisma del 1980, il fabbricato è stato oggetto di intervento di ristrutturazione in virtù di **Autorizzazione prot. n.31 del 08.03.1985 ad edificare per la ricostruzione o ristrutturazione degli immobili danneggiati dal sisma del 23.11.1980 per effetto della legge n.219/81 e successive modificazioni** (cfr. Allegato 06b) rilasciata al sig. **OMISSIS OMISSIS**, dante causa

---

---

dell'esecutato. Agli atti del Comune, inoltre, sono stati rinvenuti anche la Licenza di Costruzione n.38 del 25.11.1970 relativa all'ampliamento del fabbricato e la Concessione Edilizia in Sanatoria n.156 del 19.06.1998 per i lavori di costruzione di un locale deposito e accessori. Entrambi i titoli, rilasciati anch'essi al sig. **OMISSIS OMISSIS**, riguardano però porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale ma estranee alla procedura (*cf. Allegato 06a*).

Come attestato dall'U.T.C. (*cf. Allegato 06a*), l'unità immobiliare e, quindi, l'intero fabbricato:

- in base al Piano Regolatore Generale vigente dal 2001 **ricadono in zona B – Residenziale di completamento** e sono di pregio storico-ambientale;
- è priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- non fanno parte del patrimonio indisponibile e/o alienabili dell'Ente.

Lo stesso U.T.C. **non ha dato riscontro di provvedimenti sanzionatori** (*ordinanza di demolizione, di ripristino, di acquisizione al patrimonio comunale, etc...*), emessi per il bene staggito e/o nei confronti del debitore esecutato e dei precedenti danti causa. Inoltre, si rileva che per abitazione (sub 6) **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**.

#### ***ANALISI DIFFORMITA' DELL'IMMOBILE***

---

Date le origini centenarie del fabbricato, occorre tener conto che non vi è un titolo edilizio principale, non essendo previsto agli inizi del Novecento. Un confronto dello stato di fatto può essere quindi effettuato unicamente sulla base dei grafici allegati all'Autorizzazione n.31 del 1985, riguardante il solo corpo di fabbrica di cui è parte l'attuale abitazione pignorata (sub 6). Per tale unità si riscontra una sostanziale conformità alla pianta del progetto di ristrutturazione, a meno di alcune differenze interne. In particolare, come evidente dalla sovrapposizione dei grafici, al di là di quelle attribuibili alla rappresentazione grafica, si evidenziano le seguenti differenze:

al piano terra (*cf. Allegato 12 - grafico 05*):

- *la presenza di un vano porta nel corpo scala;*
- *la diversa tipologia della scala interna;*



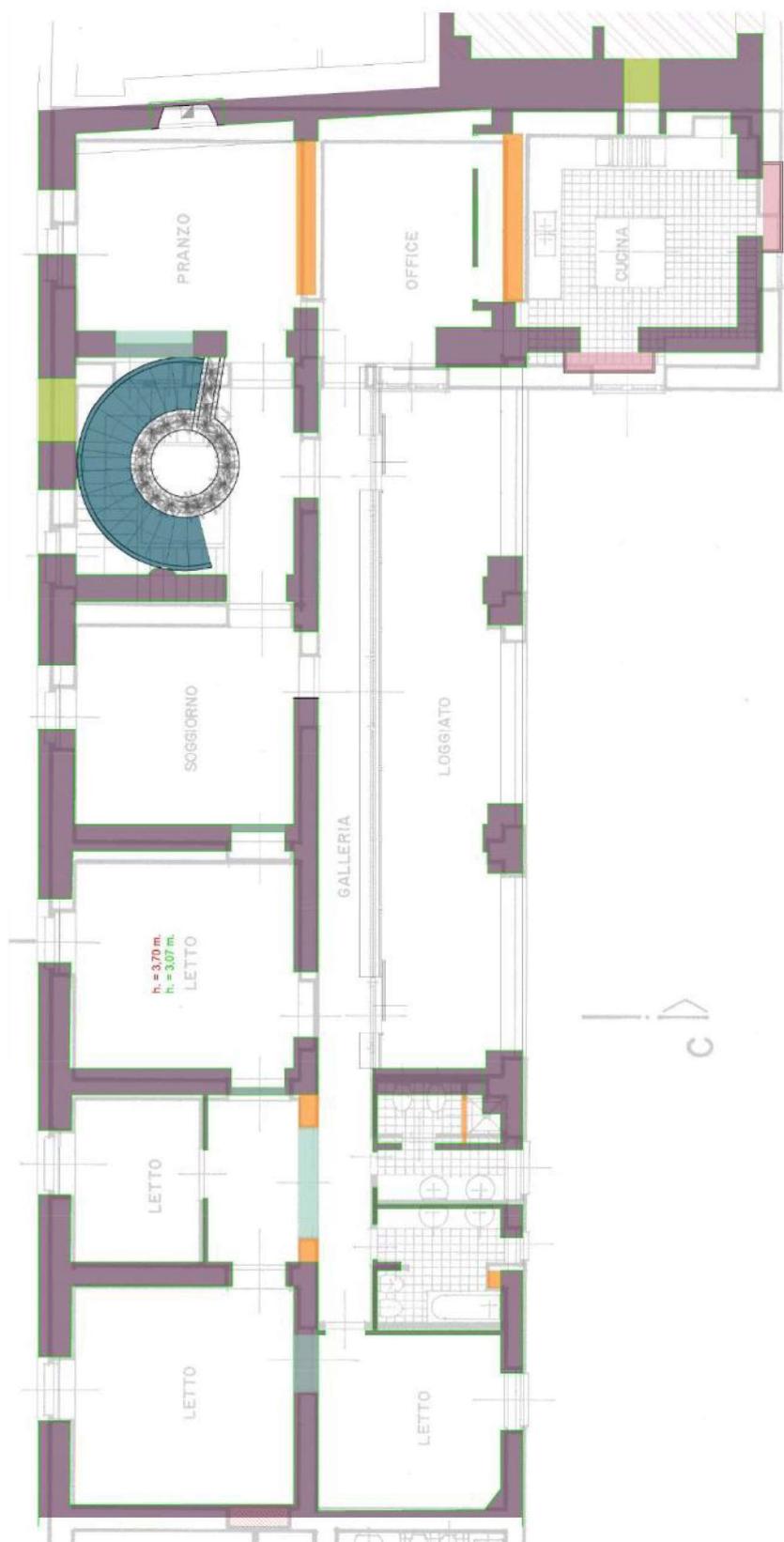
#### LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		APERTURA NON RILEVATA
	DIVERSA TIPOLOGIA DI SCALA RINVENUTA		BAGNO NON RILEVATO
	NUOVA APERTURA RILEVATA		AREA NON INDICATA SUL GRAFICO

al primo piano (cfr. Allegato 12 - grafico 06)

- *la realizzazione di una finestra nel corpo scala;*
- *la realizzazione nella muratura in cucina del passaggio tra i due locali;*
- *realizzazione dei balconcini;*
- *demolizione di un tratto della muratura nel disimpegno (zona notte);*
- *demolizione di tratti di muratura tra cucina e soggiorno;*
- *chiusura di alcune porte interne;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



**LEGENDA**

- |  |  |
|--|--|
|  MURATURA RILEVATA                    |  APERTURA NON RILEVATA         |
|  MURATURA DEMOLITA / NON RINVENUTA    |  NICCHIA NON RILEVATO          |
|  NUOVA APERTURA RILEVATA              |  AREA NON INDICATA SUL GRAFICO |
|  DIVERSA TIPOLOGIA DI SCALA RINVENUTA |  NUOVO BALCONE RINVENUTO       |
|  ALTEZZA RILEVATA                     |  ALTEZZA INDICATA               |

---

Si evidenzia, inoltre, che nel grafico non è riportata la porzione di fabbricato comprendente, al piano terra, il locale caldaia e i bagni, e al primo piano, in posizione sovrapposta ai precedenti, il locale della cucina con bagno interno. Tali ambienti non costituiscono un ampliamento del fabbricato, trattandosi piuttosto di locali inseriti nella volumetria dell'originario granaio e aggregati all'attuale abitazione. Se volumetricamente tali locali rientrano nell'antico fabbricato, certamente, rispetto alla configurazione originaria, sono stati realizzati in tempi più recenti i bagni presenti.

#### **EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ**

Le diverse opere realizzate in difformità rientrano tra i casi previsti come interventi di manutenzione straordinaria, interessanti la struttura e i prospetti, e/o di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art.3 comma 1 lettere *b* e *d* del DPR 380/2001, per i quali la regolarizzazione appare possibile mediante S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R.380/2001. In tale ipotesi, è previsto il pagamento di una sanzione variabile tra 516 € e 5.164 € (*cf. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio*).

Nel caso, però, della variazione dei prospetti, conseguente alla realizzazione dei balconcini e della finestra nel corpo scala, occorre considerare il pregio storico-ambientale riconosciuto al fabbricato con il P.R.G., per il quale potrebbe configurarsi quale bene culturale. Sebbene non risulti trascritto alcun vincolo specifico, l'immobile risulterebbe quindi soggetto *ex lege* alla tutela prevista dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio* di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. In tal caso, le modifiche dei prospetti non sono assoggettate alla S.C.I.A., ma si rende necessario per la loro regolarizzazione il Permesso di Costruire in Sanatorio, viste le indicazioni del D.P.R. 380/2001 all'art. 10 (*Interventi subordinati a permesso di costruire*) comma 1 lettera *c* (*gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al*

---

*decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*). Comunque, al fine di verificare la suddetta circostanza, e quindi per bene adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente fa rilevare che nonostante la richiesta di certificazione alla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le provincie di Caserta e Benevento inoltrata a mezzo posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 18.06.2021, i solleciti telefonici, nessuna attestazione/comunicazione è stata rilasciata allo scrivente (cfr. Allegato 06c). In ogni caso, comunque, la regolarizzazione è subordinata al rilascio dell'Autorizzazione Sismica in sanatoria, per cui è previsto un contributo (da conteggiarsi al doppio) come da tabella preposta dalla Regione Campania<sup>7</sup>.

A seguito di eventuale sanatoria, occorre poi procedere con la presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24<sup>8</sup>, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.) corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo (a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;* b) *certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;* c) *dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;* d) *gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;* e) *dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi).*

**Ad ogni modo, considerato che l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità e tenendo conto di eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione degli stessi, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.**

Non potendo definire in maniera analitica tutti i costi legati alla situazione di difformità (oneri, sanzioni, ripristini, ecc.), ai soli fini della stima del bene si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo (calcolato in %) al valore di mercato

---

<sup>7</sup> *"misura del contributo per l'istruttoria e la conservazione dei progetti di lavori da denunciare ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9 s.m.i.", approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 316 del 28/06/2012, pubblicata sul B.U.R.C. n. 42 del 09.07.2012*

<sup>8</sup>art.24 (L) Agibilità;

individuato, valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

Infine, si evidenzia che essendo le ragioni del credito (*decreto di omologazione della separazione personale dei coniugi, emesso dal Tribunale civile di Roma, cronol. n.6597/2014 del 10.03.2014*) successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, il bene **non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40<sup>9</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>10</sup> del 1985 o dall'art. 46<sup>11</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>12</sup> del 2001 (già art. 17<sup>13</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985).**

\*\*\*\*\*

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

quesito 7

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 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.).

Al momento dell'accesso il bene *de quo* era nel **possesso ed in uso del debitore esecutato** (cfr. Allegati 01).

\*\*\*\*\*

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

quesito 8

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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**

<sup>9</sup> art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

<sup>10</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>11</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>12</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>13</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

**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 - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un 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).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/S. Maria C.V.) (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

**SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**NESSUNO**

**SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **24.12.2020** rep. n.31181, trascritto il **05.02.2021** ai nn.4393/3180, **a favore** di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **contro** **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, gravante il diritto di **piena ed intera proprietà**, tra gli altri beni, dell'unità immobiliare sita in Pietravairano (CE) riportata al C.F. al **foglio 8 particella 228 sub. 6** (cfr. Allegato 07a); - **presente procedimento;**

**B2. IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da sentenza di separazione personale, atto giudiziario del Tribunale di Roma del **10.03.2014** rep. n. 6597, iscritta il **15.03.2018** ai nn.9126/928 (ipoteca iscritta per 80.000,00), **a favore** di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS) e contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, gravante il diritto di **piena ed intera proprietà**, tra gli altri beni, sull'unità immobiliare sita in Pietravairano (CE) e riportata al C.F. al **foglio 8 particella 228 sub. 6** (cfr. Allegato 07b);

**B3. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **26.11.2013** rep. n. 42938/15154, iscritta il **28.11.2013** ai nn.43807/3143 (ipoteca iscritta per 297.000,00 €, capitale di 165.000,00 €), **a favore** di **CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP.** (sede in Sondrio, c.f.: 00043260140), **e contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, gravante il diritto di **piena ed intera proprietà**, tra gli altri beni, dell'unità immobiliare sita in Pietravairano (CE) riportata al C.F. al **foglio 8 particella 228 sub. 6** (cfr. Allegato 07c);

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come illustrato al *quesito 3*, lo stato di fatto del bene presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta. Per il conseguente aggiornamento delle planimetrie si computa un costo puramente indicativo di 800 €, comprensivo delle spese e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come evidenziato in risposta al *quesito 6*, lo stato di fatto presenta delle opere realizzate in difformità rispetto ai titoli rilasciati. A parere dello scrivente, la regolarizzazione delle opere può avvenire mediante S.C.I.A. in sanatoria; nel caso specifico delle modifiche di prospetto, però, qualora il bene rientri nella tutela prevista dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio* di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per la regolarizzazione è necessario piuttosto il Permesso di Costruire in sanatoria, previo rilascio dell'Autorizzazione Sismica in Sanatoria.

Poiché l'U.T.C. non si è pronunciato riguardo le difformità rilevate, si precisa che la possibilità di regolarizzazione delle stesse, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere definite in maniera certa solo con l'effettiva proposizione della pratica agli

enti competenti. Ai fini della stima si ritiene congruo valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi che, in tale sede, non sono quantificabili in maniera certa.

I suddetti costi (e percentuale da decurtare), saranno considerati quale detrazione nella stima al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie (vedi quesito 12).

\*\*\*\*\*

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

quesito 9

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>14</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>) (così come da informazione rese dallo stesso ufficio) e come attestato dall'U.T.C. del Comune di Pietravairano (CE) (cfr. Allegato 06a), risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di esso **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania e come attestato dall'U.T.C. del Comune di Pietravairano (CE) (cfr. Allegato 06a), sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici*

<sup>14</sup>Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

(cfr. Allegato 08) si può constatare che la suddetta area non rientra tra quelle appartenenti al territorio comunale soggette appunto ad usi civici.

\*\*\*\*\*

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

quesito 11

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.

**Il bene staggito non fa parte di un condominio, per cui non sono previste spese fisse di gestione da corrispondere (cfr. Allegato 01).**

\*\*\*\*\*

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

quesito 12

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

---

## **12.1 - CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA**

---

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce come *il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>15</sup>.

Il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>16</sup>.

Nel caso in esame, viene applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>17</sup>.

Alla luce delle fonti e delle banche dati disponibili, nonché della carenza di dati immobiliari puntuali, principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A.*, il prezzo unitario medio viene rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite ad un ambito di mercato o ad una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche ed il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (*cf.* Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.5 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

---

## **ANALISI DEI VALORI DI MERCATO**

---

<sup>15</sup>da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

<sup>16</sup>da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>17</sup>da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 09a) riferiti al primo (1°) semestre del 2021:

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: CASERTA

Comune: PIETRAVAIRANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	550	L

Per la specifica zona, i valori dell'O.M.I., in riferimento ad *abitazioni civili* in stato conservativo normale variano in un intervallo compreso tra 550 €/m<sup>2</sup> e 800 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **675 €/m<sup>2</sup>**.

Al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Immobiliare.it](#), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, con riferimento all'intero territorio comunale, che riporta un valore unitario medio di **574 €/m<sup>2</sup>** (cfr. Allegato 09b);
- [Borsino Immobiliare.it](#), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, che riporta per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* un intervallo di valori compresi tra 457 €/m<sup>2</sup> e 736 €/m<sup>2</sup> (valore medio di **596 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 09c).

Altre indagini, inoltre, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. Analizzandone il contesto di ubicazione, si rileva che la tipologia principale è costituita dai fabbricati indipendenti o semindipendenti, in cui rientra il compendio pignorato. In base agli annunci di vendita reperiti e ai prezzi di mercato richiesti, si può appurare come la variabilità dei valori unitari sia funzione soprattutto dell'ubicazione e dello stato manutentivo.

In particolare, focalizzando le indagini nell'area urbana ai piedi del borgo storico, i valori unitari si aggirano in un intervallo compreso tra 500÷600 €/mq in condizioni normali, e tra 800÷1.000 €/mq in condizioni ottime o ristrutturate.

Confrontando le diverse fonti, si può appurare una certa coerenza dei valori rilevati. In particolare, incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, trovando un sostanziale riscontro alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, i valori forniti dall'O.M.I. appaiono congrui per la stima, potendone quindi considerare il valore medio di **675 €/m<sup>2</sup>** con riferimento allo stato manutentivo normale.

### **12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale dell'unità abitativa e di **403 m<sup>2</sup>** (quattrocentotre).

### **12.3 - STIMA DEL BENE**

La valutazione dell'unità immobiliare viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V<sub>u.m.</sub>)** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **675 €/m<sup>2</sup>** (con riferimento allo stato manutentivo normale) da adeguare, alla luce delle specifiche caratteristiche, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 1,10** (ubicazione): rispetto alla zona delimitata dall'O.M.I., gli immobili sono ubicati posizione centrale;

**K<sub>2</sub> = 1,05** (stato manutentivo e finiture): l'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture di ottima fattura;

**K<sub>3</sub> = 1,10** (caratteristiche compositive): l'unità presenta una buona dotazione di spazi, ben organizzati, con doppio affaccio, sia sulla strada che interno verso il giardino; le camere sono ampie e dotate di bagno interno;

**K<sub>4</sub> = 1,10** (caratteristiche del fabbricato): i beni fanno parte di un complesso residenziale storico, interamente ristrutturato e dotato di ampi spazi esterni;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,05 * 1,10 * 1,10 = 1,397 = \mathbf{1,40}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore di:

$$675 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = \mathbf{945 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto, si ha:

$$V_{m.c.o.} = (V_u \times S_{comm}) = (403 \text{ €/m}^2 \times 945 \text{ m}^2) = 380.835,00 \text{ €} = \mathbf{381.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie ( $V_{m.c.o.}$ ), ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 381.000,00** (trecentottantunomila).

#### **12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA**

Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto delle difformità urbanistiche e catastali rilevate, della mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la natura e l'entità delle problematiche esistenti, alla luce dei relativi costi che si possono solo prevedere, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ( $K_{diff} = 0,90$ ).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = V_{m.c.o.} \times K_{diff} = 381.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 342.900,00 = \mathbf{343.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore del bene staggito allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **€ 343.000,00** (trecentoquarantatremila).

#### **12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto sopra rilevato e non, ecc., si può apportare una riduzione del 10% al suddetto valore stimato.

Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m = 343.000,00 \text{ €} - 10\% = 308.700,00 \text{ €} = \mathbf{310.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto, il più probabile valore finale del lotto di vendita è di **€ 310.000,00** (trecentodiecimila).

\*\*\*\*\*

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso **non ricorre nel procedimento**, essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

\*\*\*\*\*

**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.*

*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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.*

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

Dall'ultimo **certificato storico di residenza** rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Pietravairano (CE) risulta che l'esecutato è **attualmente residente** nel suddetto Comune dal 01.02.2021. Alla data del pignoramento (24.12.2020), invece, l'esecutato risultava cancellato dall'anagrafe del Comune di Roma per irreperibilità dal 19.09.2020 (cfr. Allegato 10).

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'ufficiale di Stato Civile del Comune di Pietravairano risulta che l'esecutato è stato coniugato dal 11.05.1991, in regime di separazione dei beni. Come annotano, il tribunale di Roma, I sez. civile, in data 10.03.2014, ha emesso il decreto di omologa di separazione consensuale tra i coniugi (cfr. Allegato 11).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.49 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche e planimetrie catastali dei beni;**
- **all.03 - Visura storica, registri partitari e mappe catastali attuali;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
  - a. ATTO DI IDENTIFICAZIONE DI DATI CATASTALI per notar **OMISSIS** del 15.11.2013, rep. n.42901/15133, trascritto il 05.12.2013 ai n.ri 45830/29875 + n.t.; b. n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 29.10.2007 n.25 vol.445, trascritta il 11.11.2009 ai n.ri 48405/31301 e n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' dell'eredità trascritta il 13.01.2011 ai nn. 1164/902; c. estratto ATTO DI DIVISIONE per notar **OMISSIS** del 31.07.1954, rep. n.4635, trascritto il 13.09.1954 al n. 18897;
- **all.06 – Documentazione urbanistica:**
  - a. Attestazione dell'U.T.C. – prot. n.5403 del 10.11.2021 e stralcio del P.R.G.; b. Autorizzazione prot. n.31 del 08.03.1985, relazione tecnica, grafico consistenza e grafico di progetto; c. richiesta Soprintendenza Beni Culturali, PEC e ricevuta di avvenuta consegna;
- **all.07 -Note delle formalità:**
  - a. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24.12.2020 rep. n.31181, trascritto il 05.02.2021 ai nn.4393/3180; b. n.i. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di separazione personale, atto giudiziario del Tribunale di Roma del 10.03.2014 rep. n. 6597, iscritta il 15.03.2018 ai nn.9126/928; c. n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar **OMISSIS** del 26.11.2013 rep. n. 42938/15154, iscritta il 28.11.2013 ai nn.43807/3143;
- **all.08 - Decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici*;**
- **all.09 -Valori di mercato reperiti:**
  - a. valori O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. valori *Immobiliare.it*;
  - c. valori *BorsinoImmobiliare.it*;
- **all.10 – Certificati storici di residenza dell'esecutato;**
- **all.11 – Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato;**
- **all.12 - Elaborati grafici (n.6 tavole);**
- **all.13 - Documentazione fotografica;**
- **all.14 - CD contenente i file della perizia e della documentazione allegata.**

Ritenendo di aver assolto in questa maniera l'incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Caserta, 07.02.2022

l'esperto stimatore  
**OMISSIS** *architetto*