

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)
SEZIONE TERZA CIVILE - ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO n. 250/2020 R.G.E.

G.E.: DOTT. EMILIANO VASSALLO

██████████ ██████████

VS

██████████ ██████████ ██████████

ELABORATO PERITALE



OGGETTO DI ESECUZIONE: TERRENO SITO IN TEANO (CE)

L'esperto stimatore
Geom. Gaetano Porcelluzzi



INDICE

1. PREMESSA

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

3. QUESITI E RISPOSTE AGLI STESSI

4. ALLEGATI

All. 1 Documentazione Catastale

All. 2 Documentazione Ipotecarie

All. 3 Rilievo fotografico

All. 4 Attestazioni Enti

All. 5 documentazione urbanistica

All. 6 Titoli di Provenienza

All. 7 Attestazione Invio Elaborato peritale



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il giorno 09/02/2021, il G.E. Dott. Emiliano VASSALLO, nominava il sottoscritto geom. Gaetano PORCELLUZZI, "Esperto Stimatore" nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 250/2020 R.G.E. tra [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1 su un immobile denominato di seguito LOTTO UNICO. In data 22/02/2021, lo scrivente accettava l'incarico peritale con i relativi quesiti, inviando telematicamente il modello di accettazione incarico.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1 Deposito modulo controllo documentazione

Il modulo del controllo preliminare della documentazione veniva depositato telematicamente nei tempi stabiliti.

2.2 Accessi presso gli immobili oggetto del pignoramento

Si effettuavano n° 3 accessi presso il bene oggetto di pignoramento, in data 07/04/2021, 28/08/2021 e 01/02/2023 durante i quali si procedeva a prendere visione dello stato dei luoghi e procedere con documentazioni fotografiche (Cfr – all 3.1).

2.3 Indagini effettuate presso Enti

Le operazioni di consulenza venivano altresì condotte effettuando indagini presso i seguenti Enti:
Comune di MARANO DI NAPOLI (NA) – Ufficio Anagrafe e Stato Civile;
Comune di TEANO (CE) ufficio tecnico e urbanistica;
Conservatoria dei RR.II.;
Agenzia delle Entrate – Servizi catastali;
Ufficio usi civici – Regione Campania

3. QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:



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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- 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.la e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di scritti di passaggio.

RISPOSTA al Quesito n. 1



Primo Profilo. Identificazione dei diritti reali

I Diritti riportati nell'atto di pignoramento sono :

piena proprietà del sig. [REDACTED]

I Diritti riportati nei titoli di proprietà :

piena proprietà del sig. [REDACTED]

I Diritti riportati nella Nota di Trascrizione del titolo di proprietà :

piena proprietà del sig. [REDACTED]

RITTI REALI: piena proprietà

Secondo Profilo. Identificazione dei beni indicati nel pignoramento

Si fa presente che nell'atto di pignoramento gli identificativi catastali riportati sono:

Catasto Terreni - Comune di TEANO (CE) – foglio **85** – p.lla **93** (ex particella 46/c)

Raffronto fra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Dati catastali riportati nell'atto di pignoramento	Dati catastali alla data del pignoramento (05/06/2017)
Catasto Terreni – Comune di TEANO (CE) – Foglio 85 – p.lla 93	Catasto Terreni – Comune di TEANO (CE) – Foglio 85 – p.lla 93

NOTE: A SEGUITO DI VARIAZIONI INTERVENTUTE PRIMA DEL PIGNORAMENTO , MA NON REGistrate IN CATASTO, LA P.LLA OGGETTO DI VERTENZA ALL'ATTUALITA' RISULTA ESSERE LA **P.LLA 102** DI ARE 80 E CA 23. SI PROCEDE ALLA RELAZIONE PERITALE CON LA PARTICELLA RISULTANTE N. 102 IN VIRTU' DELL'AUTORIZZAZIONE A PROCEDERE DEL 08/02/2023 DA PARTE DEL G.E..

Si è proceduto ad una comparazione tra la foto satellitare con l'estratto di mappa catastale. Dalla mappa catastale si può notare che il fabbricato in oggetto non è inserito nella stessa.



Individuazione dei beni su ortofoto e mappa catastale
Comune di TEANO (CE) loc.tà San Giulianeta



Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale



FORMAZIONE LOTTI

Lotto UNICO

Descrizione:

Terreno ubicato alla località “Scibi” nel Comune di Teano (CE)

Dati Identificati Catastali attuali (visura del 08/06/2023) (Cfr - all 1.1).

C. **Terreni** - Comune **TEANO** (CE) – f.io **85** – p.lla **102** – qualità ULIVETO - classe 4 – superficie : are 80 ca 23 – reddito dominicale € 26,93 – reddito agrario €12,43

Confini

Il terreno confina:

a nord con p.lla 92

a sud con p.lle 101, 84 e 41

a est con p.lla 10

ad ovest con p.lle 104, 91,96 e via Scibi

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



RISPOSTA al Quesito n. 2

Descrizione generale

Il bene in oggetto è rappresentato da un terreno agricolo , ubicato in località Scibi e raggiungibile da via Scibi. Il terreno è ubicato in zona prettamente rurale e dista dal centro cittadino circa 3 km, ma risulta facilmente raggiungibile dal centro grazie alla presenza della sp. 329 ex ss 608 da cui è possibile immettersi in via Scibi strada che risulta comunque asfaltata e facilmente percorribile.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti attività commerciali e servizi di rilievo eccezion fatta per un bar e sport club che distano circa 500 mt dal terreno. Il terreno presenta una forma molto simile ad un triangolo irregolare e risulta avere una pendenza media verso la strada, non sono presenti recinzioni o cancelli d'ingresso, al sopralluogo non erano presenti o visibili termini o picchetti di confine per la determinazione esatta dell'estensione reale.



Terreno oggetto di pignoramento





Terreno oggetto di pignoramento

Descrizione materiale del bene costituente il Lotto unico:

tipologia: Terreno agricolo dell'estensione di mq. 8023.

accessi:

è possibile accedere al terreno da via Scibi, in quanto non sono presenti recinzioni, cancelli, grate, sbarre di delimitazione.

Condizioni: terreno in parte incolto ed in parte seminativo, giacitura in media pendenza, condizione generale buono

Accessori: non sono presenti accessori diretti a servizio del terreno come pozzi, cisterne e similari.



RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO UNICO

Considerata l'assenza di recinzioni, cancelli, sbarre picchetti, termini materiali di delimitazione visibili, vegetazione, non risulta possibile procedere ad una restituzione puntuale dello stato dei luoghi per i quali occorrerebbe preventivamente definire correttamente i confini attraverso un riconfinamento e picchettamento con un rilievo celerimetrico.



Superficie netta e commerciale Lotto unico: La superficie del terreno risulta essere di mq. 8023



Segue documentazione fotografica stato dei luoghi bene in oggetto. (Cfr - all 3.1).



p.lla confinante





p.lla confinante







Verifica della presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Trattasi di terreno agricolo pertanto non oggetto di attestato ape

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

RISPOSTA al Quesito n. 3

Ai fini dell'identificazione catastale del bene pignorato, l'esperto ha provveduto all'acquisizione presso gli uffici preposti, della visura storica per immobile dei beni, aggiornata all'attualità, dello stralcio di mappa riferito all'intero foglio e alla p.lla in oggetto (CFR All. 1.1-1.2-1.3-1.4).

Lotto unico:

L'immobile risulta individuato al catasto terreni del Comune di **Teano** al foglio **85** p.lla **102** qualità **Uliveto** Classe **4** superficie **are 80 ca 23** reddito dominicale **€ 26,93** e reddito agrario **€ 12,43**



RICOSTRUZIONE STORICA CATASTALE DEL BENE:

L'attuale particella 102 nasce all'impianto meccanografico come p.lla **46** dell'estensione di ha 02 are. 74 ca. 61

A seguito di frazionamento n. 78 del 07/11/1980 (Cfr – all **1.6**), la p.lla **46** viene suddivisa in due p.lle

p.lla 46 ha 02 are 74 ca 61	p.lla 46 di ha 02 are 49 ca 61
	p.lla 73 di are 25 ca 00

A seguito di frazionamento n. 47 del 05/11/1986 (Cfr – all **1.7**).

La p.lla 46 venne suddivisa in 3 p.lle

p.lla 46 h 02 are 49 ca 61	p.lla 46a di are 83 ca 20
	p.lla 46b di are 83 ca 20
	p.lla 46c di are 83 ca 19 (oggetto di esecuzione) * erroneamente attribuita sup di are 91 ca 53 per mancata registrazione frazionamento n. 78/80

La p.lla 46c eseguita in virtù del frazionamento n. 90 del 22/12/1988 (Cfr – all **1.8**), viene a sua volta suddivisa in ulteriore 3 p.lle

p.lla 46c di are 83 ca 19 (oggetto di pignoramento)	p.lla 46a di are 82 ca 03 (attribuita p.lla 83) * erroneamente attribuita sup. are 90 ca 37 per mancata registrazione frazionamento n. 78/80
	p.lla 46b di are 0 ca 68 (attribuita p.lla 96)
	p.lla 46c di are 0 ca 48 (attribuita p.lla 97)

Le p.lle 96 e 97 rispettivamente ex 46b e 46c risultano cedute in data 01/03/1989 in forza dell'atto di cessione a firma Notaio Fiordiliso Gennaro rep 17580 e raccolta 5208 pertanto non più pignorabili. (Cfr – all **6.2**).



La p.lla 83 (ex p.lla 46a di are 82 ca 03) in virtù del frazionamento n. 152-153 del 27/02/1990 (Cfr – all **1.9**) viene a sua volta frazionata in due p.lle

p.lla 83 are 82 ca 03	p.lla 83a di are 01 ca 80 (attribuita p.lla 101)
	p.lla 83b di are 80 ca 23 (attribuita p.lla 102)

La p.lla 101 in data 23/04/1991 con decreto di esproprio della Regione Campania rep. n. 2345 viene espropriata e pertanto non più pignorabile. (Cfr – all **6.3**).

Pertanto a seguito delle variazioni succedute e modifiche della titolarità dei diritti, la particella risultante in proprietà al sig. ■■■■■ ad oggi ed all'atto del pignoramento (05/06/2017) risulta essere la p.lla 102 di are 80 ca 23.

VERIFICA dell'esatta CORRISPONDENZA degli IDENTIFICATIVI CATASTALI

Lotto unico:

Atto di compravendita del 06/11/1986 N.C.T. Teano f.io 85 – p.lla 46c di are 91 ca 53	Atto di pignoramento 05/06/2017 N.C.T. Teano f.io 85 – p.lla 93 (ex 46c) di are 91 ca 53	Nota di Trascrizione dell'atto di pignoramento 27/06/2017 N.C.T. Teano f.io 85 – p.lla 93 di are 91 ca 53
Visura catastale 08/06/2023 N.C.T. Teano f.io 85 – p.lla 102 di are 80 ca 23	Mappa catastale 20/07/2023 N.C.T. Teano f.io 85 – p.lla 102 di are 80 ca 23	

Dal prospetto riportato si evince che non vi è esatta corrispondenza tra i principali dati identificativi (foglio, particella e subalterno) e i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione quelli contenuti nell'atto di acquisto con la visura e mappa attuali a seguito delle variazioni sopra descritte.

Vi è difformità sia nel numero di p.lla (**102** e non 93 ex 46/c) che nella superficie (**are 80 ca 23** e non are 91 ca 53)



VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA FRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI



Dal confronto dell'ortofoto con la planimetria catastale si evidenzia che in assenza di recinzioni, accessi, termini di delimitazione non è possibile accertare una rispondenza puntuale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la quale occorrerebbe un'azione di riconfinamento e relativo picchettamento per l'apposizione puntuale di termini di delimitazione del terreno con i limitrofi confinanti.

Per tale operazione si stimano costi pari ad € 2.500/00 che verranno considerati ai fini della valutazione finale.



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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

RISPOSTA al Quesito n. 4

Predisposizione del prospetto sintetico

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **terreno** ubicato in Teano (CE) – alla località Scibi, confina a nord con p.lla 92 a sud con p.lle 41, 101,84, ad est con p.lla 10 e 41 e ad ovest con p.lla 101,104,91,96 è riportato nel **C. Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 85, p.lla 102 di are 80 ca 23** il descritto stato dei luoghi dovrà essere accertato mediante azione di riconfinamento e picchettamento, ricade in zona agricola del programma di fabbricazione del Comune di Teano

PREZZO BASE € 19.900,00 (€ DICIANNOVEMILENOVECENTO/00)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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



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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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



RISPOSTA al Quesito n. 5

Considerando che la Nota di Trascrizione del pignoramento è datata 27/06/2017, Reg. Part. 16344 – Reg. Gen. 21358, il ventennio da considerarsi è 27/06/1997 –

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

06/11/1986 atto di **vendita** per Notaio Giuseppe Borrelli rep. 49385 raccolta n. 20048 registrato a Caserta in data 09/11/1986 al n. 9706 trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 28/11/1986 ai nn. 22093/18509 (Cfr – all **6.1**).

contro:

[REDACTED]

a favore:

[REDACTED]

oggetto della vendita:

Catasto TERRENI Comune di TEANO – terreno agricolo foglio **85** p.lla **46/C** are **91,53** RD £ 237,99 RA £ 45,77

Note catastali: all'atto di vendita la p.lla 46/c già risultava decrementata di superficie a causa del frazionamento non registrato n. 78/80. La superficie all'atto doveva essere rappresentata in are 83 ca 19

LA RICOSTRUZIONE STORICA CATASTALE DI RIFERIMENTO E' RAPPRESENTATA AL QUESTITO N. 3

01/03/1989 atto di **cessione** per causa di espropriazione per pubblica utilità per Notaio Gennaro Fiordiliso n. rep 17580 raccolta n. 5208 trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 30/0/1989 ai nn. 5919/7201 (Cfr – all **6.2**).

a favore:

Agenzia per la promozione dello sviluppo del Mezzogiorno con sede in Roma al Piazzale Kennedy n. 20 c.f.: 80099150585 già Cassa del Mezzogiorno

contro:

[REDACTED]

oggetto della cessione:

Catasto TERRENI Comune di TEANO – terreno agricolo foglio **85** p.lla **97** ex 46/C/c are **0,48** RDL 3,12 RAL 1,44

Catasto TERRENI Comune di TEANO – terreno agricolo foglio **85** p.lla **96** ex 46/B/b are **0,68** RDL 4,42 RAL 2,04 (erroneamente indicata in atto ex p.lla 47/B/b)

Note: beni non più in proprietà all'esecutato alla data del pignoramento (anno 2017)



23/04/1991 atto amministrativo di **espropriazione per pubblica utilità** rep. 2345 per Decreto del Presidente della Regione Campania trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 17/05/1991 ai nn. 11269/12890 (Cfr – all **6.3**).

a favore:

Regione Campania

contro:

[REDACTED]

oggetto della cessione:

Catasto TERRENI Comune di TEANO – terreno foglio **85** p.lla **101** ex 46/C/c are **01,80** ex 83/a RD € 0,60 RA € 0,28

Note: bene non più in proprietà all'esecutato alla data del pignoramento (anno 2017)

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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



RISPOSTA al Quesito n. 6

In risposta al presente quesito trattandosi di terreno agricolo, si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Teano in data 01/09/2023 prot. 0021615.

Dal certificato si evince che la p.lla 102 del foglio 85 di Teano ricade in “zona agricola comune” del Programma di Fabbricazione del Comune di Teano, approvato con D.P.C.M. n. 678 del 12.04.1979 e le modalità e prescrizioni per tale zona sono allegate al certificato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA al Quesito n. 7

Il terreno in questione nei sopralluoghi effettuati non è risultato occupato da persone e non risultano contratti di affitto in essere.

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

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

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

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

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

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto



introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

RISPOSTA al Quesito n. 8

In risposta al presente quesito :

- a: non vi sono ulteriori procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- b: non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c: non c'è nessun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d: il bene non è sottoposto a vincoli di interesse storico- artistico;
- e: trattasi di terreno non vi sono regolamenti condominiali;
- f: non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultante dai pubblici registri



SEZIONE A: Sull'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non gravano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE a favore del 28/11/1986 - Registro Particolare 18509 Registro Generale 22093
Notaio Giuseppe Borrelli Repertorio 49385 raccolta 20048 atto del 06/11/1986
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE contro del 30/03/1989 - Registro Particolare 5919 Registro Generale 7201
Notaio Gennaro Fiordiliso Repertorio 17580 raccolta 5208 atto del 01/03/1989
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE contro del 17/05/1991 - Registro Particolare 11269 Registro Generale 12890
pubblico ufficiale Regione Campania Repertorio 2345 decreto del 23/04/1991
ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

TRASCRIZIONE contro del 27/06/2107 - Registro Particolare 16344 Registro Generale 21358
pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Napoli Nord Repertorio 6261 del 05/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(attuale procedura)

1) Regolarizzazione urbanistica

Trattasi di terreno, regolarizzazione urbanistica assente, in allegato il certificato di destinazione urbanistica

2) Regolarizzazione Catastale

La mappa catastale risulta aggiornata pertanto non necessita di regolarizzazioni

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

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

RISPOSTA al Quesito n. 9

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

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

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

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



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

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

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

RISPOSTA al Quesito n. 10

I beni pignorati non sono gravati da livello, censo o uso civico. Come da certificato rilasciato dall'Unità operativa dirigenziale ufficio centrale foreste e caccia SEZIONE USI CIVICI – Regione Campania, rilasciato in data 16/06/2023. (CFR All. 4.4)

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

RISPOSTA al Quesito n. 11

In risposta al presente quesito si fa presente che i beni oggetto di pignoramento sono dei terreni, non sono costituiti in Condominio e non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA al Quesito 12

CRITERIO DI STIMA

Per meglio chiarire quanto di seguito si dirà, occorre evidenziare alcuni concetti generali dell'estimo e dei metodi estimativi. Un bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione anche alla ragione per cui è richiesta la stima. La dottrina estimativa si fonda essenzialmente su tre concetti: il bene economico, il prezzo e il mercato. Il bene economico trova la misura della propria utilità e del suo valore nella possibilità di essere scambiato, ma soprattutto



di aderire alle cosiddette "leggi di mercato" di cui la più nota è la cosiddetta legge della domanda e dell'offerta. Ogni stima è fatta nella previsione del valore venale da attribuire al bene, tenendo conto dell'andamento del mercato che non è sempre certo e costante, con lo scopo ultimo di attribuire al bene il suo "*più probabile valore di mercato*". Tenendo conto della finalità della stima, si può determinare il più probabile valore di mercato attraverso diversi metodi di stima, che possono essere sintetici o analitici. In genere, la stima del più probabile valore di mercato di un immobile avviene attraverso un procedimento di stima diretto, basato cioè sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri simili, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, compravenduti sulla stessa piazza, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato, in tempi prossimi a quelli di riferimento della stima ed infine, a mezzo di parametri tecnici (metro quadro, metro cubo v.p.p., superficie coperta in metri quadri, numero dei vani, etc.), omogenei e facilmente confrontabili, è possibile stabilire un prezzo in Euro/Mq. Al valore che si ottiene in prima analisi, per il quale si tiene conto del principio dell'ordinarietà, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, bisogna apportare le eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle condizioni caratteristiche o valori, positivi o negativi che in realtà sono al di sopra, al di sotto, o comunque fuori dalla normalità supposta (ad esempio: diritto di usufrutto, spese per il ripristino della normale funzionalità, valore di aree annesse: cortile, accessori, stato di possesso, regolarizzazioni, difformità, etc.). In particolare, per gli immobili in questione, si è determinato il loro valore venale adottando il metodo di stima sintetico sopra descritto ossia per comparazione diretta e per valori tabellari della Regione Campania

CRITERI DI VALUTAZIONE, FONTI DI INFORMAZIONI E VALORI

Per quanto riguarda il criterio adottato per la stima del bene il sottoscritto ha fatto ricorso a due metodologie di stima:

1 – la prima relativa ai valori agricoli medi desunti dal bollettino Ufficiale della Regione Campania numero 28 del 14/03/2022 , ove sono riportate le tabelle dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022.

2 . la seconda basata sul valore di mercato deducibile da una stima sintetica – comparativa di beni simili, deducibili da offerte on line o presso agenzie immobiliari



Considerazioni relative al primo metodo:

**Risultato interrogazione: bollettino ufficiale Regione Campania
decreto 139 del 07/03/2022**

ZONA n°2 – Comprende i Comuni di Caianello, Conca della Campania, Galluccio, Marzano Appio, Mignano Monte Lungo, Rocca d'Evandro, Roccamonfina, San Pietro Infine, Teano e Tora e Picilli.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	21.145,00
Seminativo irriguo	27.427,00
Seminativo arborato	23.132,00
Seminativo arborato irriguo	23.550,00
Prato	14.861,00
Pascolo	6.865,00
Pascolo erborato	7.436,00
Prato cespugliato	5.152,00
Orto irriguo	36.577,00
Agrumeto	42.288,00
Vigneto	23.315,00
Frutteto	32.579,00
Frutteto irriguo	38.291,00
Oliveto	18.954,00
Noccioleto	35.054,00
Castagneto da frutto	20.573,00
Bosco alto fusto	9.831,00
Bosco alto ceduo	5.943,00
Incolto produttivo	5.263,00
Incolto sterile	3.888,00

VALORE FONDIARIO MEDIO **18.954,00 €/HA.** (OLIVETO)

Considerazioni relative al secondo metodo:

comparativi per beni simili in zona allegati alla presente:

comparativo	destinazione	consistenza mq	Offerta €	Valore €/mq
Terreno Agricolo	Uliveto	5500	15000	2,72
Terrano Agricolo	Nocciole	5000	38000	7,60
Terreno Agricolo	Castagneto	33000	80000	2,42

Media valori = €/mq $(2,72+7,60+2,42)/3 = \text{€/mq } 4,25$



INDICAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**Lotto UNICO**

Come già riportato in risposta al quesito n° 2, a seguito dei criteri indicati ed adottati la superficie commerciale del cespite oggetto di pignoramento è risultata essere di are 80 ca 23

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

1 metodo : € 18954/ha 10000 * 8023 mq = € 15.206,87

2 metodo : €/mq 4,25 * 8023 mq = € 34.097,75

Valore di stima del bene = media dei due valori (15.206,87+34.097,75)/2 = € **24.652,31**

A Tale valore vengono detratti i costi necessari per la verifica puntuale dello stato dei luoghi tramite azione di riconfinamento e picchettamento stimati in € 2.500,00

Pertanto il valore è pari ad € 24.652,31 – € 2.500,00 = € 22.152,31

PREZZO BASE D'ASTA

Come indicato nel presente quesito si ritiene congruo e ragionevole applicare un coefficiente riduttivo del 10% al valore di mercato.

valore di libero mercato	perc.	prezzo base d'asta	arrotondamenti
€.	10%	€.	€
€ 22.152,31	€ 2.215,23	€ 19.937,08	19.900,00

Pertanto il **prezzo base d'asta** del cespite pignorato componente il **LOTTO UNICO** sarà di € 19.900,00

€ 19.900,00 (euro DICIANNOVEMILANOVECENTO/00)



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

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

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

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

RISPOSTA al Quesito n. 13

In risposta al quesito si fa presente che il lotto può essere posto in vendita in un unico lotto, non sono presenti comproprietari.

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA al Quesito n. 14

Alla luce del Certificato di Residenza Storico (CFR All. 4.1) datato 08/09/2023: la residenza anagrafica del debitore esecutato, sig. [REDACTED] ([REDACTED]) risulta essere la seguente:

- Comune di MARANO DI NAPOLI (NA) via Corree di Sotto n. 54 P. 1 Int. 2

Attualmente la residenza anagrafica della stessa non risulta variata.

Come da Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Marano di Napoli del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] contraevano matrimonio in [REDACTED] (CFR All. 4.2)

Nessuna Annotazione circa le convenzioni matrimoniali o scelta del regime di separazione dei beni (L.19.05.1975 n. 151)



Il sottoscritto, geom. Gaetano Porcelluzzi, ritenendo di aver operato con serena parzialità, rassegna la presente relazione in espletamento dell'incarico ricevuto.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.
Caserta 30/10/2023

L'esperto stimatore

Geom. Gaetano Porcelluzzi



A circular blue stamp with the text "PORCELLUZZI GAETANO" around the perimeter. Inside the stamp, it reads "Atto Geom. Prov. Caserta n. 2805". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



4. ALLEGATI

All. 1 Documentazione Catastale

- 1.1 visura attuale F. 85 p.lla 102
- 1.2 visura storica F. 85 p.lla 102
- 1.3 Estratto di mappa intero foglio
- 1.4 Estratto di mappa p.lla 102
- 1.5 Sovrapposizione mappe
- 1.6 Frazionamento 78/80
- 1.7 Frazionamento 47/86
- 1.8 Frazionamento 90/88
- 1.9 Frazionamento 152-153/90

All. 2 Documentazione Ipotecaria

- 2.1 Ispezione ipotecaria – debitore
- 2.2 Nota di trascrizione - compravendita del 06/11/1986 p.lla 102
- 2.3 Nota di trascrizione – cessione del 01/03/1989 p.lle 96 e 97 ex 46b e 46 c
- 2.4 Nota di Trascrizione – esproprio pubblica utilità del 23/04/1991 p.lla 101 ex 83a
- 2.5 Nota di trascrizione – verbale di pignoramento immobiliare

All. 3 Rilievo fotografico

- 3.1 rilievo fotografico stato dei luoghi

All. 4 Attestazioni e certificazione Enti

- 4.1 certificato di residenza storico debitore
- 4.2 estratto di matrimonio
- 4.3 certificato stato civile
- 4.4 certificato usi civici - Napoli

All. 5 Documentazione urbanistica

- 5.1 certificato destinazione urbanistica

All. 6 Titoli di Provenienza

- 6.1 atto di compravendita del 06/11/1986 notaio Giuseppe Borrelli rep. n. 49385
- 6.2 atto di cessione del 01/03/1989 Notaio Gennaro Fiordiliso rep. 17580
- 6.3 decreto di esproprio regione Campania del 03/04/1991 rep .2345

All. 7 Documenti inerenti la stima

- 7.1 pubblicazione valori fondiari medi unitari
- 7.2 comparativi offerte on line

All. 8 Attestazione Invio Elaborato peritale

- 8.1 raccomandata A/R debitore
- 8.2 ricevuta pec legale creditori precedenti

