

**TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.  
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 239/2022 promosso da  
ORGANA SPV s.r.l.**

contro

**sig. OMISSIS OMISSIS, nata a Gioia Sannitica (CE) il OMISSIS**



**LOTTO 6**

---

1

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)**  
**- Sezione Espropriazione Immobiliare -**

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 239/2022 promosso da**  
**ORGANA SPV s.r.l.**

contro

**sig. OMISSIS OMISSIS, nata a Gioia Sannitica (CE) il OMISSIS**

---

**RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE**

Ill.mo G.E. Dott. Giuseppina VECCHIONE

**1. PREMESSA.**

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

**1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n.239/2022**

La società **ORGANA SPV s.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri, n. 1 è creditrice nei confronti della sig. **OMISSIS OMISSIS**, nata a Gioia Sannitica (CE) il OMISSIS, residente in Piedimonte Matese (CE), via Largo Valle Paterno, 20, della somma di € **354.353,80**, oltre interessi come previsti e dovuti fino al soddisfo effettivo, in forza del Decreto Ingiuntivo n. 144/2017 reso dal Tribunale di S.Maria C.V. in data 13.01.2017, notificato in data 20.01.2017, dichiarato esecutivo in data 21.05.2021, con formula esecutiva apposta il 03.01.2022, nonché della sentenza n. 1993/2020, pubblicata il 01.09.2020 (rep. n. 2550) del Tribunale di S.Maria C.V., III sez. civ., nell'ambito del giudizio di opposizione spiegato dai debitori (detta sentenza, rigettando l'opposizione, condannava gli opposenti al pagamento anche delle spese di lite).

In data 06.09.2022 veniva notificato dall'odierna creditrice atto di precetto all'esecutata; rimasto infruttuoso tale atto di precetto, il CP provvedeva a notificare l'atto di pignoramento relativo ai seguenti beni di proprietà dell'esecutata:

*“ORGANA SPV s.r.l., [...], chiede eseguirsi pignoramento immobiliare in danno della sig.ra OMISSIS OMISSIS, n. il OMISSIS a Gioia Sannitica (CE) [...] relativo al diritto di piena e totale proprietà (1/1 p.p.) sul seguente compendio immobiliare:*

**A. tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in NCEU di detto comune al foglio 23, p.lla 5120:**

- **sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
- **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
- **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);

**B. terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:**

- **foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37, ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13, ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7, ca 63);
  - **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21);
  - **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82);
  - **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17), **p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7);
- C.** unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in **NCEU**, di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. € 111,04);
- D.** unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in **NCEU** di detto comune, al **foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate** (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)”

Con provvedimento del 30.08.2023, codesto giudice dell’esecuzione dott.ssa Giuseppina Vecchione assegnava alla sottoscritta l’incarico peritale in parola; la scrivente procedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione nei termini prescritti, ponendolo all’attenzione di codesto magistrato (solo relativamente ad alcuni lotti). La sottoscritta ha provveduto a depositare la relazione peritale nei termini prescritti di 30 giorni prima dell’udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 18.01.2024.

## 1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta, fissò, in accordo con il custode giudiziario dott. Carmela Cecere, la data per il sopralluogo per il giorno 27.09.2023, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 15.00 in prossimità di alcuni degli immobili in causa, siti in Piedimonte Matese (CE), in Largo Valle Paterno, 35. All'atto del sopralluogo è stata rilevata la presenza dell'esecutata sig. OMISSIS OMISSIS che ha consentito l'accesso ai beni pignorati. Nello stesso giorno, è stato effettuato l'accesso anche presso altri immobili pignorati siti in San Gregorio Matese (Catasto Fabbricati, foglio 18, p.lla 248). Dopo la conclusione delle attività, si rinviava l'accesso al 27.10.2023 per il prosieguo delle operazioni peritali, svolte presso i restanti cespiti staggiti, ovvero i terreni in Gioia Sannitica (Catasto Terreni, F. 25, p.lle 104, 105, 106, F. 32, p.lle 168, 169, F. 34, p.la 144) e gli immobili ubicati nel medesimo comune (Catasto Fabbricati, F. 23, p.la 5120 subb.1, 2, 3, nonché contiguo terreno riportato in Catasto Terreni al F. 23, p.la 5121).

Nel corso di tali sopralluoghi si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tali sopralluoghi.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Piedimonte Matese, Gioia Sannitica e San Gregorio Matese, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del comune di Piedimonte Matese, l'Agenzia delle Entrate di Caserta SMCV (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Santa Maria C.V. (CE) e l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

### **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 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. **I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.**

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

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

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

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

(stralciandole dalla descrizione).

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come ivi riportato, il C.P. "ORGANA SPV s.r.l., [...], chiede eseguirsi pignoramento immobiliare in danno della sig.ra OMISSIS OMISSIS, n. il OMISSIS a Gioia Sannitica (CE) [...] relativo al **diritto di piena e totale proprietà (1/1 p.p.)** sul seguente compendio immobiliare [...]"

Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 38659 – R.P. 30585 del 18.10.2022), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 della proprietà in danno dell'esecutata.

Relativamente alla **titolarità** dell'esecutata sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che alla sig. OMISSIS OMISSIS, nata il OMISSIS a Gioia Sannitica (CE), gli immobili pignorati sono pervenuti come di seguito specificato.

\*\*\*\*\*

- *tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120**:
  - sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
  - sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
  - sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);*
- *terreno in Gioia Sannitica alla via Nocito, 50, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21);*

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, da potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara (trascritto il 01.02.2004 al n. 6192), la sig. OMISSIS OMISSIS, per i diritti pari a ½ di piena proprietà ed il sig. OMISSIS OMISSIS, per i diritti pari a ½ di piena proprietà (essendo coniugi in regime di comunione dei beni) acquistavano gli immobili pignorati di cui sopra, da potere della sig. OMISSIS, nata ad Alife il OMISSIS

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata, si evidenzia che è presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, come sopra rappresentato, con atto del 2004, i coniugi OMISSIS – OMISSIS acquistavano il terreno (su cui sono stati in seguito edificati i beni in oggetto), in regime di comunione legale dei beni, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ dei predetti cespiti alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

Data	Atto	Note
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) - OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
01.02.2004	Atto di compravendita per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS acquistano il terreno su cui sono stati edificati i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
12.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei cespiti pignorati.

\*\*\*\*\*

- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:  
**foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37/ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13/ ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7 /ca 63);

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, da potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara del 03.05.1999 (trascritto il 07.05.1999 al n. 8535), la sig. OMISSIS OMISSIS, per i diritti pari a ½ di enfiteusi ed il sig. OMISSIS OMISSIS, per i diritti pari a ½ di enfiteusi (essendo coniugi in regime di comunione dei beni), acquistavano i terreni pignorati. Secondo quanto riportato

nella certificazione notarile, il diritto di livello in capo al comune di Gioia Sannitica gravante sui terreni, si è estinto ai sensi della Legge n. 16/74.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1999, i coniugi OMISSIS – OMISSIS acquistavano il diritto di enfiteusi sui beni in oggetto, in regime di comunione legale dei beni, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
03.05.1999	Atto di compravendita per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS acquistano i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni (diritto di enfiteusi)
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
19.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei cespiti pignorati.

\*\*\*\*\*

- *terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al: foglio 32, p.lla 109 (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), p.lla 110 (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), p.lla 111 (classe U, superficie are 10, ca 82);*

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di

piena proprietà, da potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Franco Pasqualino di Cerreto Sannita del 16.10.2008 (trascritto il 24.10.2008 al n. 32893), la sola sig. OMISSIS OMISSIS, in regime di comunione legale con il sig. OMISSIS OMISSIS, acquisiva i terreni pignorati da potere della sig. OMISSIS, nata a Gioia Sannitica l'OMISSIS.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 2008, la sig. OMISSIS acquistava i beni in oggetto, in regime di comunione legale dei beni, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
16.10.2008	Atto di compravendita per notaio Franco	La sig. OMISSIS acquista i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
12.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei cespiti pignorati.

\*\*\*\*\*

- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in **CT** di detto comune al:  
**foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17), **p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7);

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di piena proprietà da potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Cestari Enrico del 09.11.1990, la sola sig. OMISSIS OMISSIS, in regime di comunione dei beni con il sig. OMISSIS OMISSIS, acquistava i terreni pignorati.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1990, la sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquistava i terreni in parola, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
29.11.1990	Atto di compravendita per notaio Cestari	La sig. OMISSIS acquista i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
19.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei cespiti pignorati.

\*\*\*\*\*

- *unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in NCEU, di detto comune al foglio 18, p.lla 248 (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. € 111,04);*

Con atto di donazione dell'11.05.2011 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, la sig. OMISSIS OMISSIS, acquisisce i diritti pari a ½ di piena proprietà dell'immobile pignorato da

potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS. In precedenza, con atto di compravendita per notaio Valletta del 01.08.1996, il solo sig. OMISSIS OMISSIS, in regime di comunione dei beni con la sig. OMISSIS OMISSIS, acquistava il bene pignorato.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1996, il sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquistava il cespite in parola, laddove, nel 2011, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni nel 2010, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
01.08.1996	Atto di compravendita per notaio Valletta	Il sig. OMISSIS acquista il cespite pignorato, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
11.05.2011	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ del cespite pignorato.

\*\*\*\*\*

- *unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in NCEU di detto comune, al foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)*

Con atto di donazione dell'11.05.2011 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, la sig. OMISSIS OMISSIS, acquisisce i diritti pari a ½ di piena proprietà dell'immobile pignorato da potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS. In precedenza, con

atto di compravendita per notaio Cestari del 20.10.1982 (trascritto il 11.11.1982 al n. 22823), i coniugi OMISSIS - OMISSIS, in regime di comunione dei beni, acquistavano il bene pignorato.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1982, i coniugi OMISSIS - OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene in parola, laddove, nel 2011, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni nel 2010, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

Data	Atto	Note
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
20.10.1982	Atto di compravendita per notaio Cestari	I coniugi OMISSIS-OMISSIS acquistano il cespite pignorato, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
11.05.2011	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ del cespite pignorato.

\*\*\*\*\*

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:

*“diritto di piena e totale proprietà (1/1 p.p.) sul seguente compendio immobiliare:*

*A. tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in NCEU di detto comune al foglio 23, p.lla 5120:*

- **sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
- **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
- **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);

**B.** terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in **CT** di detto comune al:

- **foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37/ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13/ ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7 /ca 63);
- **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21);
- **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82);
- **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17), **p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7);

**C.** unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in **NCEU**, di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.c. € 111,04);

**D.** unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in **NCEU** di detto comune, al **foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate** (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)”

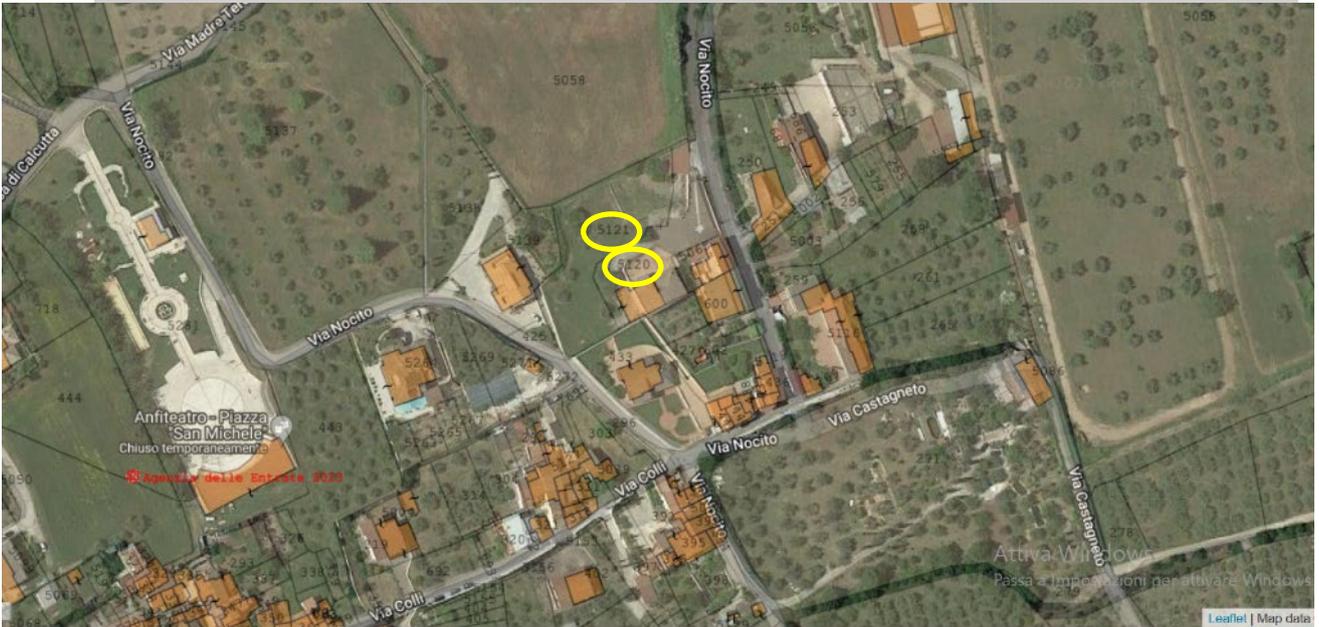
Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell’atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

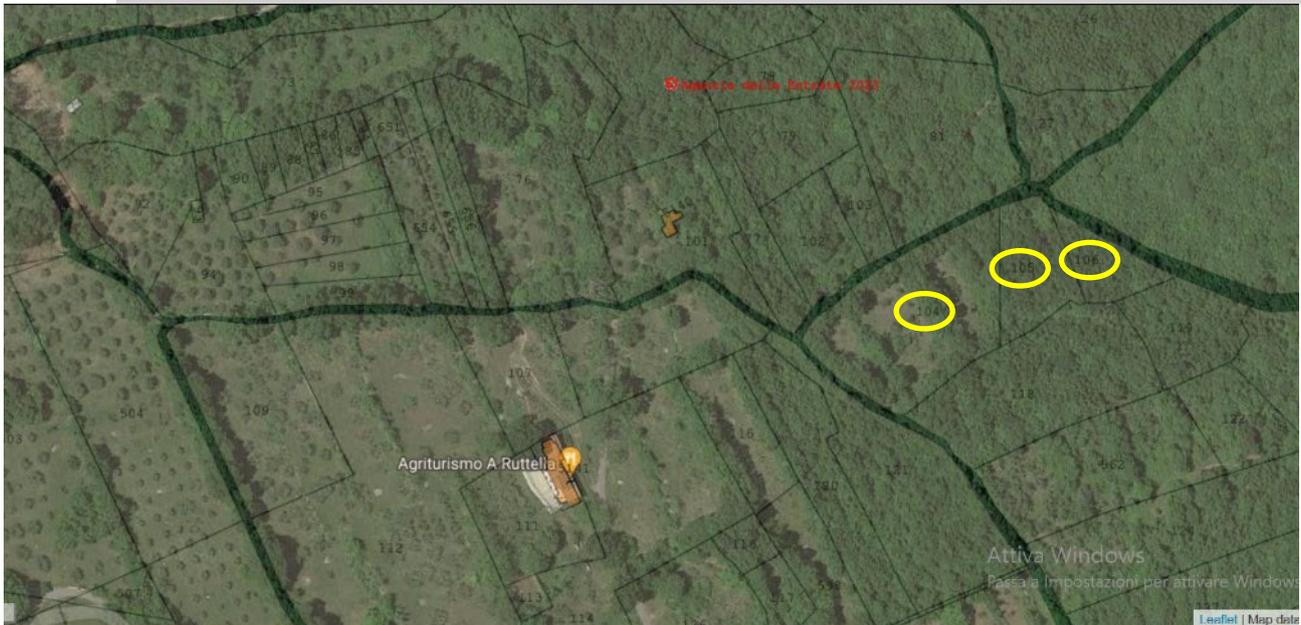
Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali salvo quanto specificato al successivo quesito n.3 relativamente ai singoli lotti individuati.

Ai fini della esatta individuazione dei cespiti pignorati si riportano alcune foto satellitari con indicazione degli immobili e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).

- tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120**:
  - sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
  - sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
  - sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);
- terreno in Gioia Sannitica alla via Nocito, 50, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21)



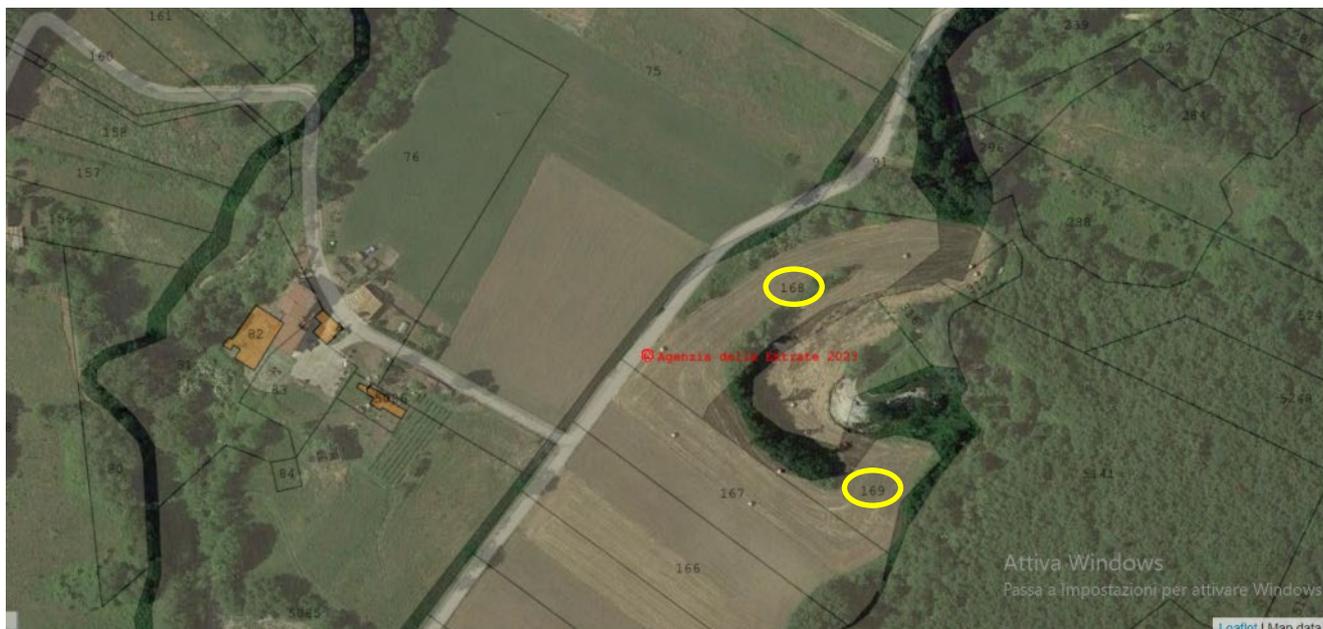
- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:
  - foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37/ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13/ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7 /ca 63).



- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in **CT** di detto comune al:  
**foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82).



- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in **CT** di detto comune al:  
**foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 32, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17).



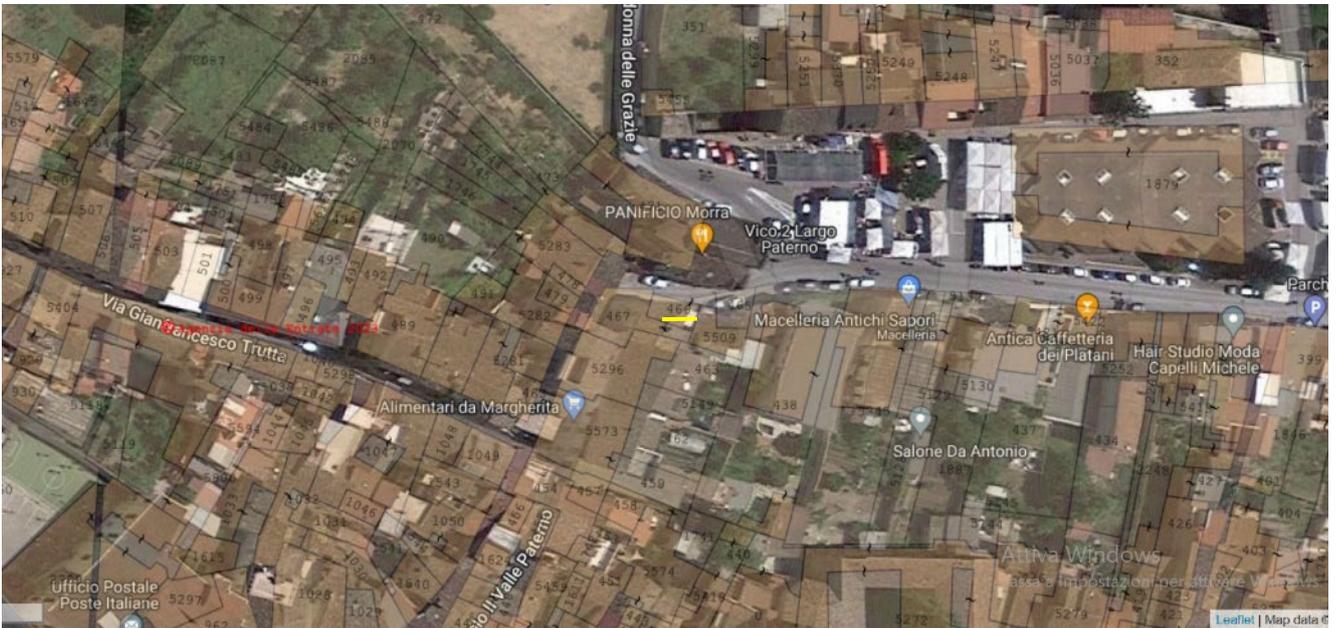
- terreno sito in Gioia Sannitica (CE), censito in **CT** di detto comune al: **foglio 34, p.lla 168, p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7).



- unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in **NCEU**, di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. € 111,04);



- unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in CF di detto comune, al foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)



\*\*\*\*\*

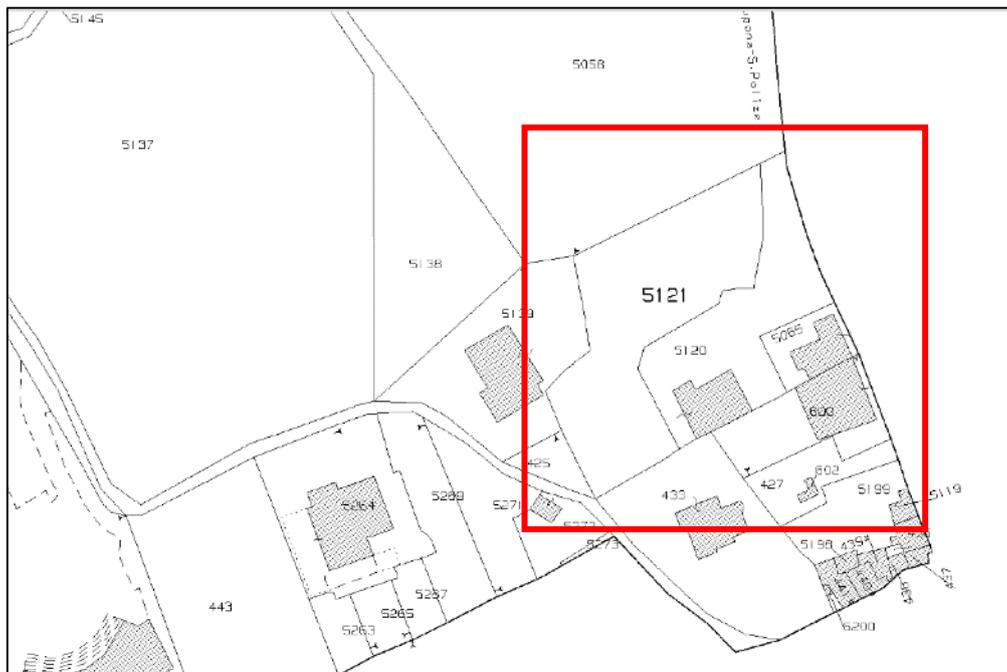
I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità dei beni, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in **n. 7 lotti** per la vendita, di cui si riportano nel seguito una breve descrizione ed i rispettivi confini.

**LOTTO 1: Piena proprietà di fabbricato** per civile abitazione sito in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, sviluppatosi su n.2 piani fuori terra ed uno seminterrato, censito in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120, sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46), **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08), **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81), con contiguo **terreno agricolo**, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21).

*Lotto 1 - Confini*

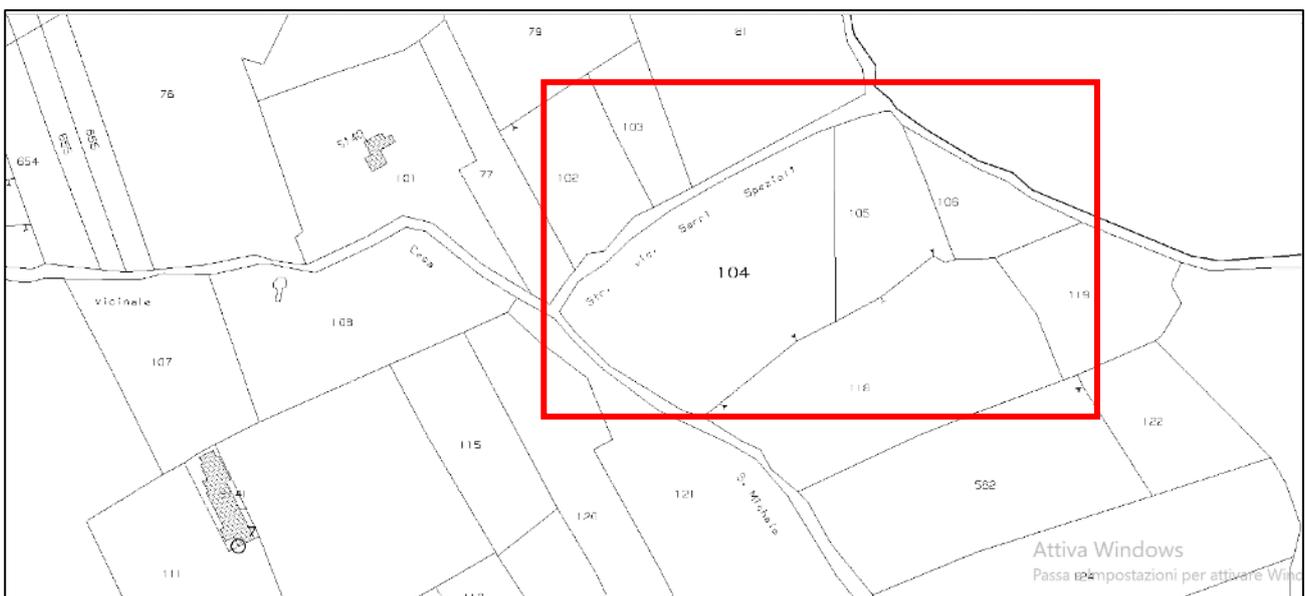
<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Nord	Altre uu.ii. foglio 23, p.lle 5058 e 5139
Ovest	Altre uu.ii. foglio 23, p.lle 425 e 5139
Est	Altre uu.ii. foglio 23 p.lla 5065 e via Nocito
Sud	Altre uu.ii. foglio 23, p.lle 433 e 600



**LOTTO 2: Piena proprietà di tre terreni** boschivi agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Sarri Speziale, censiti in CT di detto comune al **foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37, ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13, ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7, ca 63).

*Lotto 2 - Confini*

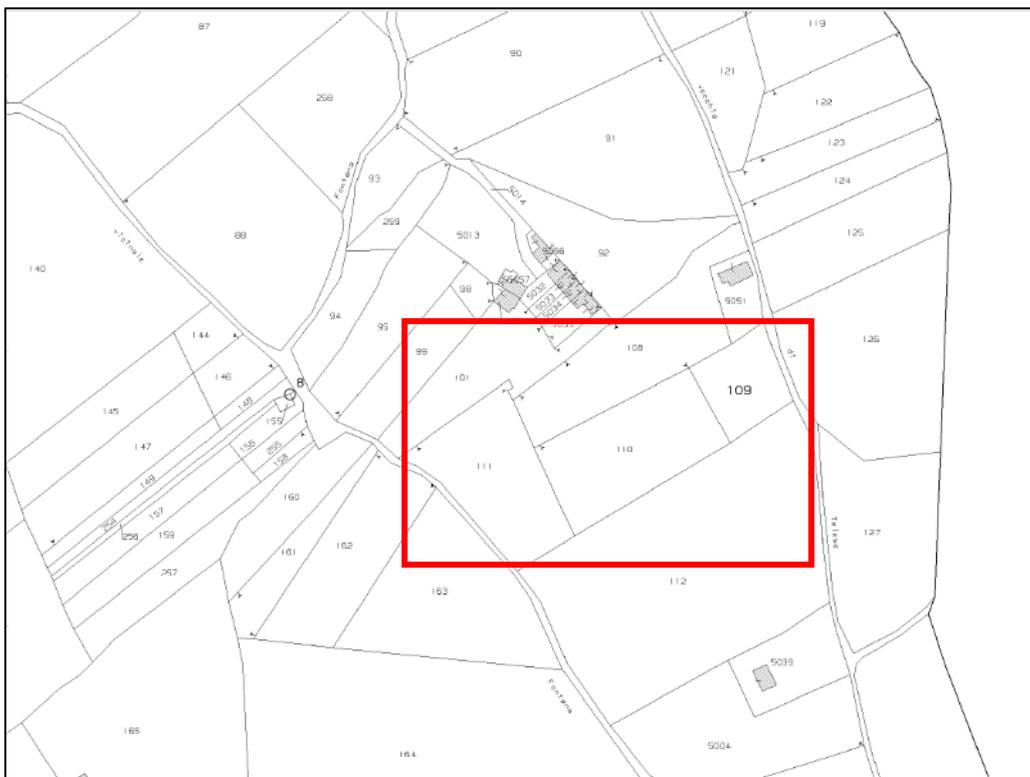
<b><i>Orientamento</i></b>	<b><i>Confinante</i></b>
Nord	Strada vicinale Sarri Speziale
Ovest	Strada vicinale Cesa – S.Michele
Est	Strada vicinale Sarri Speziale
Sud	Altri terreni F. 25, p.lle 118 e 119



**LOTTO 3: Piena proprietà** di tre terreni agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Fontana Rodi, censiti in CT di detto comune al **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82).

*Lotto 3 - Confini*

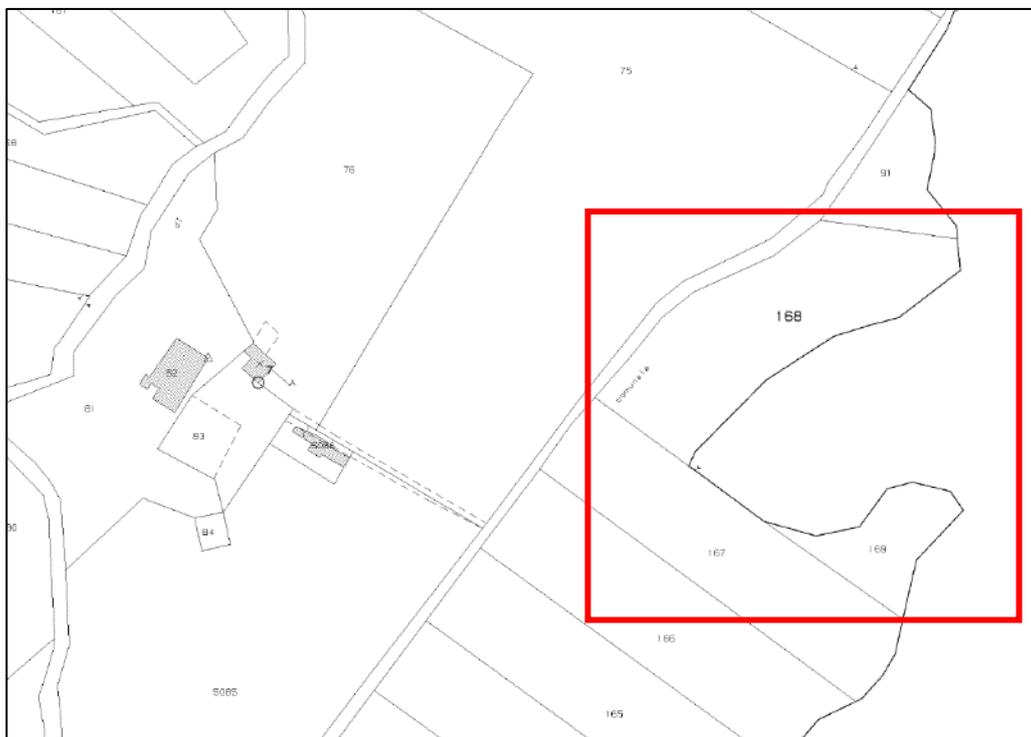
<b><i>Orientamento</i></b>	<b><i>Confinante</i></b>
Nord	Altre uu.ii. F. 32, p.lle 101, 108 e 5051
Ovest	Strada vicinale Fontana Rodi e altra u.i. F. 32 p.lla 101
Est	Strada vicinale Vecchia Telese e altre uu.ii. F.32, p.lle 108 e 112
Sud	Strada vicinale Fontana Rodi e altra u.i. F. 32 p.lla 112



**LOTTO 4: Piena proprietà di due terreni** agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), via Varco Rignanello, loc. Purgatorio- Melafrani, censiti in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17).

*Lotto 4 - Confini*

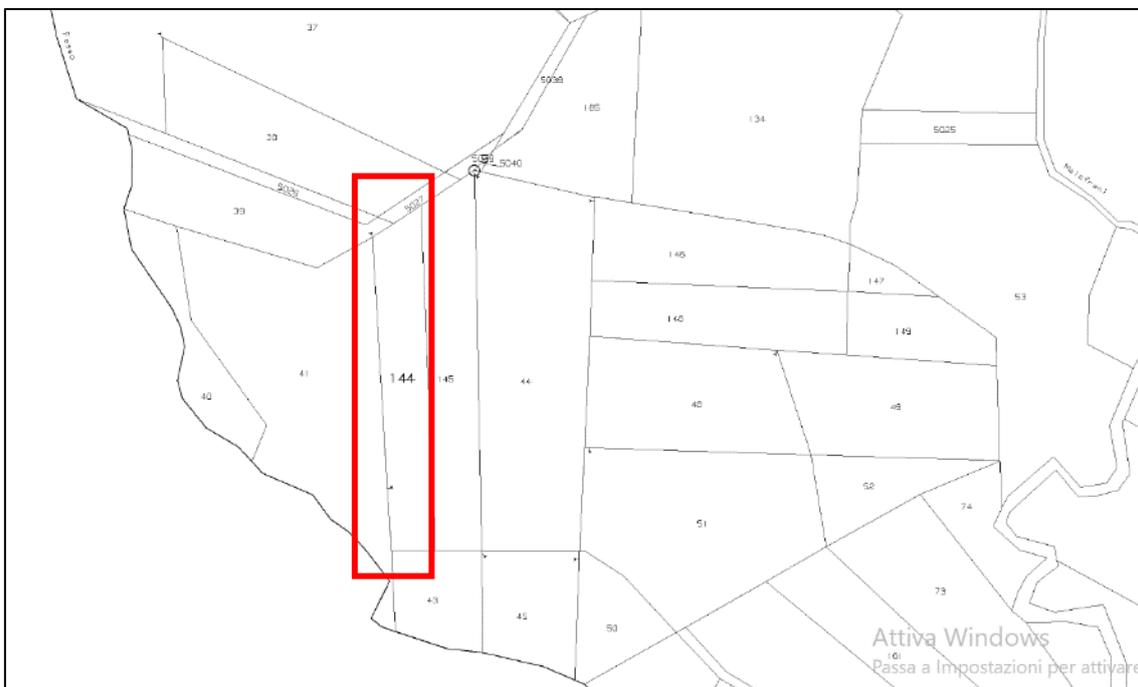
<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Nord	Via Varco Rignanello e altra u.i. f. 35, p.lla 316
Ovest	Via Varco Rignanello e altra u.i. f. 34, p.lla 167
Est	Altre uu.ii. foglio 35, p.lle 316 e 5141
Sud	Altra u.i. f. 34, p.lla 167 e f. 35 p.lla 5141



**LOTTO 5: Piena proprietà di terreno** agricolo sito in Gioia Sannitica (CE), località Melafrani – Purgatorio, censito in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7).

*Lotto 5 - Confini*

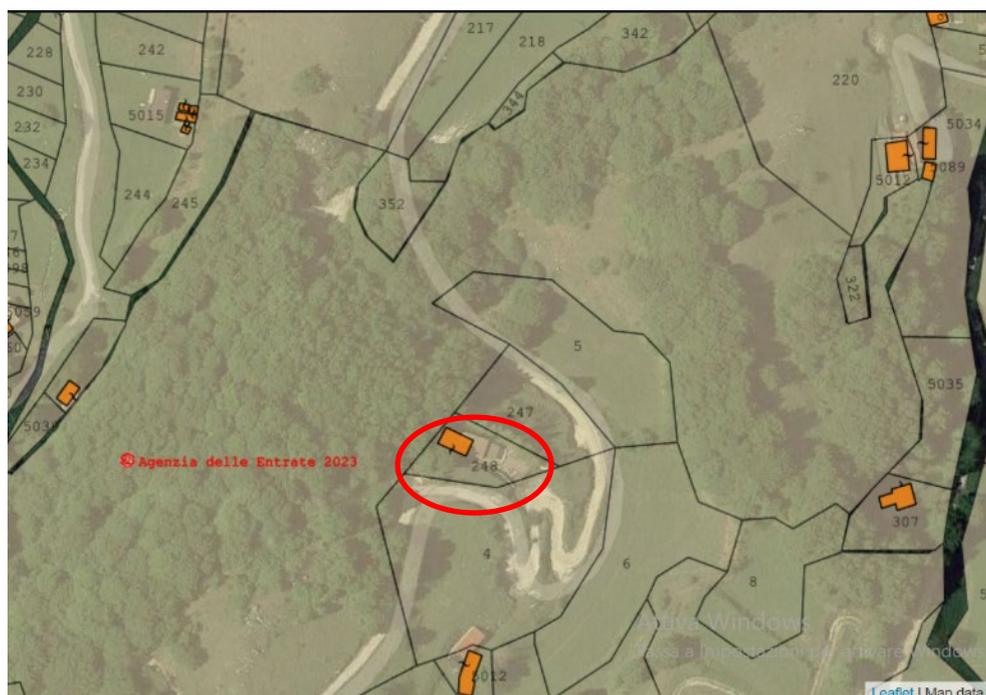
<b><i>Orientamento</i></b>	<b><i>Confinante</i></b>
Nord	Altre uu.ii. foglio 34, p.lle 5027 e 39
Ovest	Altra u.i. foglio 34, p.lla 41
Est	Altra u.i. foglio 34, p.lla 145
Sud	Altra u.i. foglio 34, p.lla 43



**LOTTO 6: Piena proprietà di villino** sito in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censito in C.F. di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. €111,04).

*Lotto 6 - Confini*

<b><i>Orientamento</i></b>	<b><i>Confinante</i></b>
Nord	Parco Regionale del Matese (proprietà demaniale), altra u.i. f. 18, p.lla 247
Ovest	Parco Regionale del Matese (proprietà demaniale)
Est	Altre uu.ii. foglio 18, p.lle 4 e 247
Sud	Altra u.i. foglio 18, p.lla 4



**LOTTO 7:** Piena proprietà di unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in C.F. di detto comune al foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)

*Lotto 7 - Confini*

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Largo Valle Paterno
Ovest	Altra u.i. foglio 500, p.lla 467
Est	Altre uu.ii. foglio 500, p.lle 465 e 5509
Sud	Altre uu.ii. foglio 500, p.lle 467 e 5509



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

## LOTTO 6

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un villino unifamiliare sviluppatosi su due piani fuori terra, con un'area esterna esclusiva, ubicato nel comune di San Gregorio Matese (CE),



località Difesa, nei pressi del lago del Matese.

San Gregorio Matese è un comune italiano di circa 880 abitanti della provincia di Caserta in Campania. Situato a 765 metri d'altezza s.l.m. nel parco regionale del Matese, a poca distanza dall'omonimo lago e dal passo di Miralago. Confina con sei comuni campani e con cinque comuni molisani. Il comune ricade in un'area naturale protetta dove sono presenti il

Monte Porco, il Pagliarone, il Pianellone, la vallata di Camporuccio, di grandissimo interesse naturalistico grazie alla presenza di rigogliose faggete. Sono numerosi anche gli ipogei carsici, essendo il massiccio del Matese di questa costituzione geologica. Il più noto di tutti è certamente il sistema sotterraneo di Campobraca. Molto più conosciuto dai turisti il lago del Matese. Il lago del Matese è un lago di natura carsica (1041 m s.l.m.) situato ai piedi del monte Miletto (2050 m s.l.m.) e del monte La Gallinola (1923 m s.l.m.) nel gruppo montuoso del Matese, nei comuni di San Gregorio Matese e Castello del Matese.



I cespiti si trovano a circa 450m dal Lago del Matese, a circa 11 km dal municipio di San Gregorio Matese, a circa 60 km dalla città di Caserta e a circa 45 km dalla città di Campobasso. Gli immobili sono raggiungibili mediante la S.P. 181 (che costeggia il lago), da cui si diparte una strada sterrata percorribile solo con mezzi fuoristrada (strada sterrata situata sulla sx provenendo dal centro di San Gregorio Matese, dopo quella recante l'insegna "*Ristorante da Carmela*") della lunghezza di circa 400m sviluppantesi su un dislivello di circa 40m, dalla quota 1020 m s.l.m. (quota della S.P. 181) fino a circa 1060 m s.l.m. (quota del villino pignorato). Da detta strada sterrata, si accede all'area esterna esclusiva attraverso un cancello metallico carrabile; il lotto risulta recintato con muretto basso realizzato con mattoncini di cemento e soprastante inferriata ed in parte delimitato da un terrapieno.

Il villino presenta n. 2 piani fuori terra, non comunicanti internamente, di cui il piano terra accessibile direttamente dalla corte esclusiva, mentre il piano primo accessibile mediante una scala in ferro esterna posta sul lato sx della costruzione. All'interno dell'area esterna esclusiva, in corrispondenza dell'entrata del piano terra, è presente una zona pavimentata, delimitata da un muretto basso, con soprastante tettoia realizzata mediante una struttura metallica. La restante area risulta in parte pavimentata con asfalto, in più punti danneggiato con presenza di vegetazione; in detta area sono altresì presenti una fontana in pietra, un capanno per gli attrezzi realizzato con lamiera zincata ed un piccolo deposito (accessibile solo dal cortile), posto a ridosso della parete NO del villino. Al confine NE del lotto, all'interno dell'area esclusiva, sono presenti degli alberi di alto fusto (pini).

Dalla porta metallica di ingresso, si accede ai locali del piano terra, costituiti da un soggiorno/cucina, con retrostanti camera da letto e servizio igienico, aventi una superficie

complessiva di circa 47 mq, con un'altezza utile interna pari a 240 cm. Il piano primo, accessibile solo tramite la scala metallica esterna, è composto da n. 3 camere da letto, un WC ed un disimpegno per una superficie complessiva di circa 47 mq con altezza utile interna variabile fra 165 e 240 cm.

A proposito dell'altezza utile interna, si rappresenta che, a norma dell'art. 1 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975: *“L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. [...] Nei comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.”*

In taluni casi, le regolamentazioni regionali o locali (ad esempio regolamento edilizio, ecc.), possono stabilire variazioni rispetto ai limiti suddetti; nel caso di specie, premesso che in Campania non esiste alcuna regolamentazione specifica per i comuni montani, dalla consultazione del vigente RUEC di San Gregorio Matese, si evince che non è presente alcuna previsione specifica in ordine alle altezze minime interne.

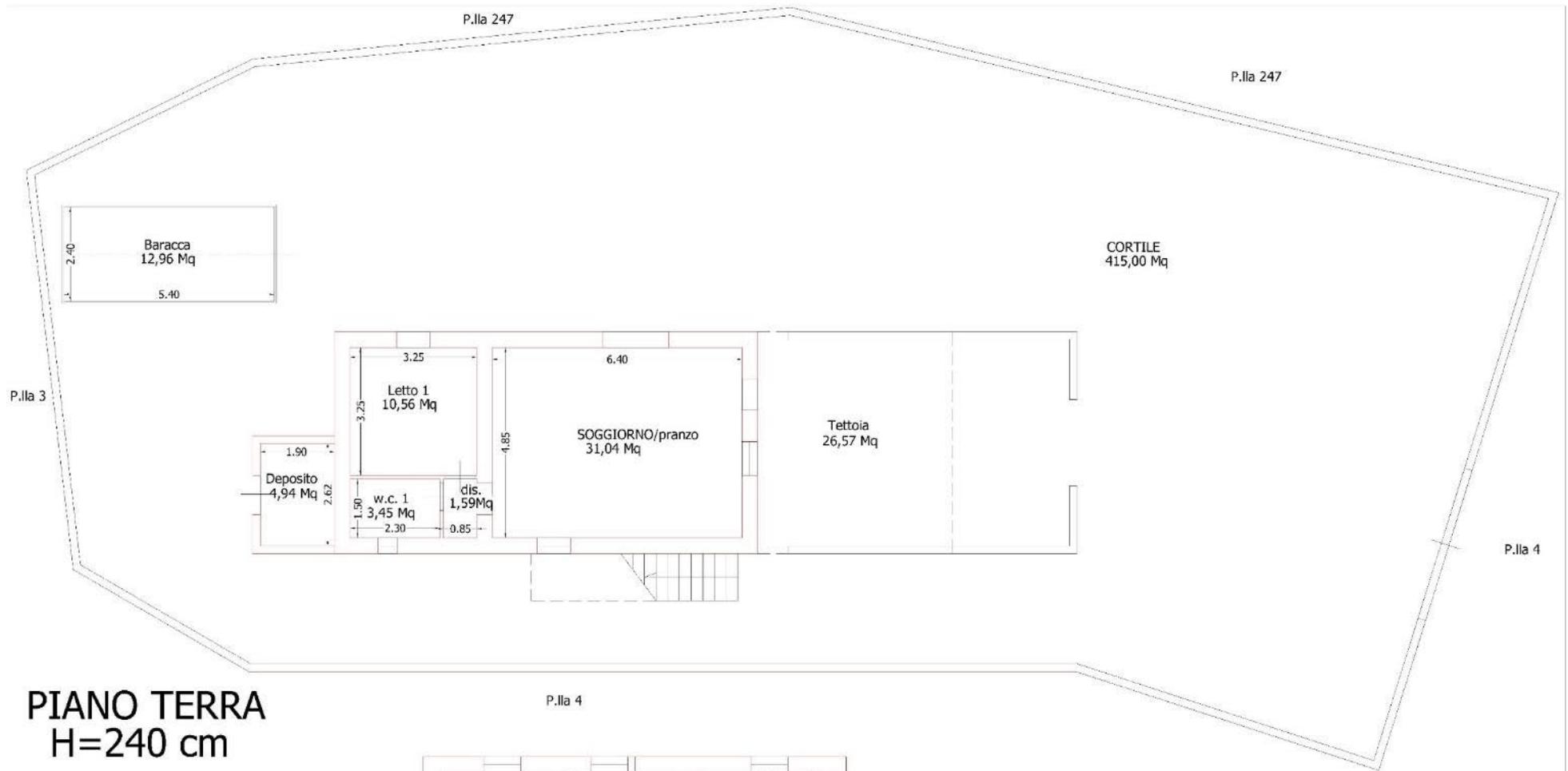
Per tali motivazioni, si può ritenere che **i locali del villino non abbiano i requisiti di abitabilità a causa della inferiore altezza interna rispetto al limite normativo fissato, per i comuni montani, in 255mc.** Per tale motivo, anche in fase di stima, detti locali saranno considerati quali locali di deposito, fermo restando che, al momento, essi sono utilizzati a scopo residenziale.

Come già rappresentato, davanti al villino è presente una tettoia di circa 27mq, mentre sull'area esterna esclusiva (avente una superficie di circa 415 mq), sono presenti un capanno metallico di circa 13mq ed un piccolo deposito (accessibile solo dall'esterno) di circa 5 mq.

Nella allegata planimetria catastale non risulta riportata l'area esclusiva esterna, sebbene nell'atto di acquisto del 1996 è riportato che il sig. OMISSIS OMISSIS (in comunione legale dei beni con l'esecutata) *“accetta ed acquista l'unità immobiliare in S. Gregorio Matese alla località Difesa, composta da vani due, servizio ed accessori a piano terra con annesso piccolo spazio che ne costituisce pertinenza di circa are 7 [...]. La vendita segue uno a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù, nulla escluso o eccettuato [...].”*

La struttura dello stabile è costituita da una muratura portante in blocchi di tufo con solai in latero cemento e copertura a falde.

Si riporta, come stabilito da codesto GE, la planimetria del lotto elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione del cespite stesso.



Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



*Strada sterrata di accesso al villino*



*Vista esterna villino*



*Soggiorno-cucina piano terra*



*Camera da letto piano terra*



*WC piano terra*



*Scala esterna di accesso al piano primo*



*Camera da letto piano primo*



*Camera da letto piano primo*



*Camera da letto piano primo*



*WC piano primo*



*Area cortilizia esclusiva con capanno e fontana*



*Area sottostante la tettoia*

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, le superfici nette, l'altezza utile degli stessi.

### **Tabella superfici**

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
<b>Appartamento</b>			
<i>Terra</i>	Soggiorno/cucina	31,04	240
<i>Terra</i>	Camera da letto	10,56	240
<i>Terra</i>	Disimpegno	1,59	240
<i>Terra</i>	WC	3,45	240
<b>TOTALE</b>		<b>46,64</b>	
<i>Accessori</i>			
<i>Terra</i>	Tettoia	26,57	
<i>Terra</i>	Capanno	12,96	
<i>Terra</i>	Deposito	4,94	
<i>Terra</i>	Area esterna esclusiva	415,00	

\* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione NE-SO.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, i locali al piano terra versano in sufficienti condizioni di manutenzione con sufficienti finiture, mentre i locali al piano primo si trovano in buone condizioni di manutenzione con sufficienti rifiniture. La porta di ingresso è di alluminio bianco con porta esterna metallica; la scala di accesso al piano primo è metallica, completamente ossidata. Gli infissi esterni sono di alluminio bianco con scuri esterni, mentre le porte interne sono in legno tamburato di sufficiente fattura; sono presenti pavimentazioni ceramiche di sufficiente fattura ed intonaci e pitturazioni di tipo civile.

I cespiti sono dotati di impianto elettrico di tipo civile ed impianto idraulico; al piano terra è presente un camino in muratura. Non è presente alcun impianto di riscaldamento; nel bagno al piano terra è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico versa in sufficienti condizioni di manutenzione (per quanto possibile verificare) e non è stata esibita la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Non avendo i requisiti di abitabilità, i cespiti non hanno l'obbligo di rilascio dell'attestato di prestazione energetica (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.

## LOTTO 6

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di San Gregorio Matese (CE)**, località Difesa, come di seguito indicato:

- ✓ **villino** censito al **foglio 18, particella 248**, cat. A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 60 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 111,04.

Il tutto risulta catastalmente intestato all'esecutata:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**
  - o **villino** censito al **foglio 18, particella 248**, cat. A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 60 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 111,04;
    - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
    - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/1996 in atti dal 05/05/1999 COMPRAVENDITA (n. 15345.1/1996);
    - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
    - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/03/1989 in atti dal 04/09/1990 (n. 2/D/1989);
    - Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 11/05/2011**
  - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
    - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/05/2011 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 4456 registrato in data 13/05/2011 - Voltura n. 14539.1/2011 - Pratica n. CE0313473 in atti dal 19/05/2011.
- **Situazione degli intestati dal 11/05/2011**
  - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CALVI DELL'UMBRIA (TR) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 11/05/2011;
  - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 11/05/2011;
    - Atto del 11/05/2011 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 195829 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12070.1/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 13/05/2011
- **Situazione degli intestati dal 01/08/1996**
  - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CALVI DELL'UMBRIA (TR) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 11/05/2011;
    - Atto del 01/08/1996 Pubblico ufficiale VALLETTA VINCENZO Sede ALIFE (CE) Repertorio n. 11691 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15345.1/1996 in atti dal 05/05/1999
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
  - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 01/08/1996
    - Impianto meccanografico del 01/01/1989

\*\*\*\*\*

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, si desume che il cespite è presente nel catasto fabbricati già all'impianto meccanografico.

\*\*\*\*\*

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

<i>Lotto 6</i>				
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di donazione del 2011*</i>	<i>Atto di compravendita del 1996**</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Ubicazione (Via)	Località Difesa	Località Difesa, piano T	Località Difesa, piano T	Località Difesa, piano T
Località	S.Gregorio Matese	S.Gregorio Matese	S.Gregorio Matese	S.Gregorio Matese
Partita	---	---	---	---
Foglio n°	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Particella n°	<b>248</b>	<b>248</b>	<b>248</b>	<b>248</b>
Sub n°	---	---	---	---
Zona censuaria	---	---	---	---
Categoria	A/4	A/4	A/4	A/4
Classe	4	5	5	5
Consistenza	2,5 vani	2,5 vani	2,5 vani	2,5 vani
Rendita (in euro)	€ 111,04	€ 111,04	£ 215.000	€ 111,04

\* *ATTO di DONAZIONE (trascritto il 13.05.2011 al n. 12070)*

\*\* *ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 27.08.1996 al n. 13545)*

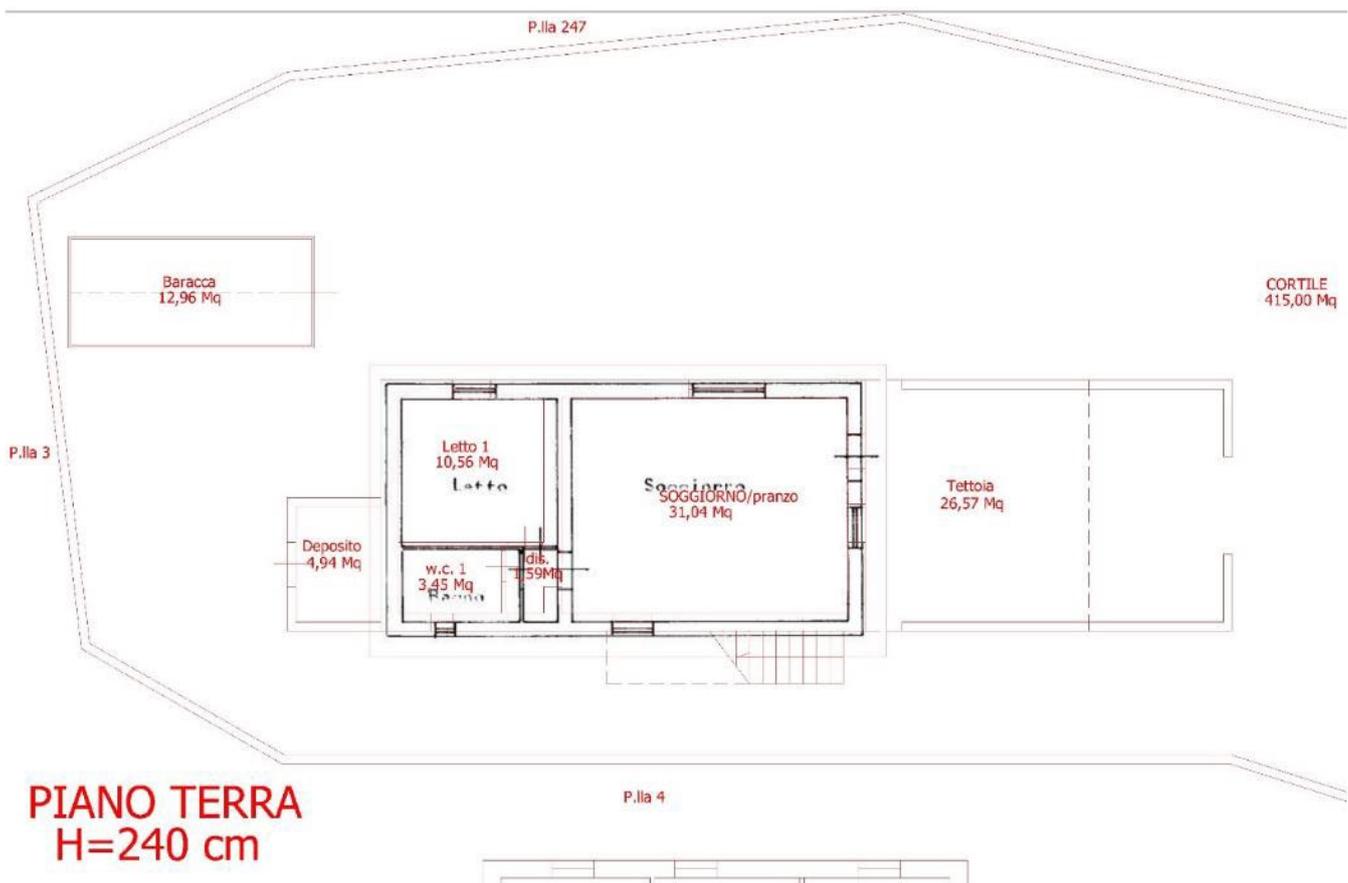
Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né con quelli dell'atto di donazione del 2011, né con quelli dell'atto di compravendita del 1996.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto del lotto è difforme rispetto alla situazione catastale, come desumibile dalla planimetria di sovrapposizione di seguito riportata.

In particolare, la planimetria catastale riporta solo il piano terra del villino, in quanto, come specificato al successivo quesito n. 6, il piano primo risulta completamente abusivo; inoltre, nella planimetria catastale non sono riportati il piccolo deposito posto nella zona retrostante il cespite, la scala di accesso al piano primo, né il piccolo capanno metallico presente sul cortile pertinenziale.

Come già anticipato, inoltre, non è riportata neanche la suddetta area esterna esclusiva, sebbene sia descritta negli atti di provenienza del bene.

In conclusione, quindi, fermo restando quanto riportato nel successivo quesito n. 6 in ordine alla conformità urbanistica dell'immobile, sarebbe necessario alla elaborazione e presentazione di un DOCFA per l'aggiornamento della situazione catastale, i cui costi, comprensivi di oneri e spese tecniche, possono stimarsi in circa € 1000,00.



**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.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

**LOTTO 6:** – **Piena ed intera proprietà di villino** con area esterna esclusiva, sito nel comune di San Gregorio Matese (CE), località Difesa, nei pressi del Lago Matese, sviluppatosi su piano terra e piano primo (non comunicanti); il lotto è composto, al piano terra, da un soggiorno/cucina, camera da letto e servizio igienico, per una superficie complessiva di circa 47 mq, con un'altezza utile interna pari a 240 cm; al piano primo è composto da n. 3 camere da letto, un WC ed un disimpegno per una superficie complessiva di circa 47 mq con altezza utile interna variabile fra 165 e 240 cm; i locali non presentano i requisiti minimi di abitabilità a causa delle altezze interne inferiori ai limiti normativi (rif. D.M. Sanità 05 luglio 1975); il lotto confina con Parco Regionale del Matese (proprietà demaniale), altra u.i. f. 18, p.lla 24 a nord, con Parco Regionale del Matese (proprietà demaniale) ad ovest, con altre uu.ii. foglio 18, p.lle 4 e 247 ad est, con altra u.i. foglio 18, p.lla 4 a sud; è riportato nel **C.F.** del **Comune di San Gregorio Matese** al **foglio 18, particella 248**, cat. A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 60 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 111,04; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine alla presenza del piano primo e dell'area esterna esclusiva, non riportati catastalmente; è presente concessione edilizia in sanatoria n. 6 rilasciata il 24.07.1996, relativa al solo piano terra, la cui documentazione non è stata reperita dall'UTC; il piano primo è da ritenersi abusivo, non sanabile, né condonabile; non è presente ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 53.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Santa Maria Capua Vetere (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente in un atto di donazione del 2011.

**I. ATTO di DONAZIONE (trascritto il 13.05.2011 al n. 12070)**

Con atto di donazione del 11.05.2011 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, la sig. **OMISSIS OMISSIS**, nata a Gioia Sannitica (CE) il **OMISSIS**, acquisisce i diritti pari a ½ di piena proprietà dell'immobile pignorato da potere del sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il **OMISSIS**.

In detto atto il sig. "*OMISSIS OMISSIS irrevocabilmente dona alla moglie OMISSIS OMISSIS che accetta i diritti che il donante, in ragione di metà dell'intero vanta su: [...] \*due vani e mezzo catastali con annesso spazio, in San Gregorio Matese, alla località Difesa, al piano terra [...] N.C.E.U. foglio 18, particella 248, piano T, categoria A/4, classe 5, vani 2,5, r.c. € 111,04*"

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
  - o villino censito al foglio 18, particella 248, cat. A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 60 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 111,04;
    - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
    - *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/1996 in atti dal 05/05/1999 COMPRAVENDITA (n. 15345.1/1996);*
    - *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
    - *CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/03/1989 in atti dal 04/09/1990 (n. 2/D/1989);*
    - *Impianto meccanografico del 01/01/1989.*

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 11/05/2011
  - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il **OMISSIS**, **OMISSIS**, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
    - *RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/05/2011 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 4456 registrato in data 13/05/2011 - Voltura n. 14539.1/2011 - Pratica n. CE0313473 in atti dal 19/05/2011.*

- *Situazione degli intestati dal 11/05/2011*
  - o *OMISSIS OMISSIS, nato a CALVI DELL'UMBRIA (TR) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 11/05/2011;*
  - o *OMISSIS OMISSIS, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 11/05/2011;*
    - *Atto del 11/05/2011 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 195829 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12070.1/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 13/05/2011*

## II. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 27.08.1996 al n. 13545)

Con atto di compravendita per notaio Valletta del 01.08.1996, il solo sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS, in regime di comunione dei beni con la sig. **OMISSIS OMISSIS**, nata a Gioia Sannitica (CE) il OMISSIS, acquista il cespite pignorato dal sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Napoli il OMISSIS.

In particolare, in detto atto, è riportato che *“il costituito sig. OMISSIS OMISSIS vende all'altro costituito sig. OMISSIS OMISSIS, che in buona fede accetta ed acquista, l'unità immobiliare in San Gregorio Matese alla località Difesa, composta da vani due, servizio ed accessori a piano terra con annesso piccolo spazio che ne costituisce pertinenza di circa are sette [...] riportata in catasto nel NCEU alla partita 759, foglio 18, particella 248, località Difesa, PT, cat. A/4, cl. 5, vani 2,5, R.C. £ 215.000”*

### Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 01/08/1996*
  - o *OMISSIS OMISSIS, nato a CALVI DELL'UMBRIA (TR) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 11/05/2011;*
    - *Atto del 01/08/1996 Pubblico ufficiale VALLETTA VINCENZO Sede ALIFE (CE) Repertorio n. 11691 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15345.1/1996 in atti dal 05/05/1999*
- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
  - o *OMISSIS OMISSIS, nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 01/08/1996*
    - *Impianto meccanografico del 01/01/1989*

*Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, si desume che il cespite è presente nel catasto fabbricati già all'impianto meccanografico.*

\*\*\*\*\*

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata, si evidenzia che è presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1996, il sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquista il bene in parola, laddove, nel 2011, dopo aver optato per il regime di

separazione dei beni nel 2010, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Si evidenzia che il pignoramento è stato azionato “*in danno della sig.ra OMISSIS OMISSIS [...] relativo al diritto di piena e totale proprietà (1/1 p.p.) sul seguente compendio immobiliare [...]*”.

Tanto si segnala a codesto GE, riservandosi la scrivente di reperire gli atti summenzionati, dandone tempestiva comunicazione a codesto magistrato.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
01.08.1996	Atto di compravendita per notaio Valletta	Il sig. OMISSIS acquista il cespite pignorato, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
11.05.2011	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ del cespite pignorato.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

**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. \_\_\_\_\_ ; DLA 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 **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità 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 differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità 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 obblazioni 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.

## LOTTO 6

A seguito di specifica richiesta inoltrata all'UTC di San Gregorio Matese, detto ufficio ha riscontrato con la nota allegata, da cui si evince che nessun atto autorizzatorio è stato rinvenuto a nome degli esecutati e del loro dante causa (sig. OMISSIS OMISSIS). In particolare, per le vie brevi, il funzionario dell'UTC ha rappresentato che, nel registro cartaceo delle concessioni edilizie, è presente una concessione edilizia in sanatoria n. 6 rilasciata il 24.07.1996 al sig. OMISSIS OMISSIS, ma che la documentazione cartacea relativa a detta pratica non è stata rinvenuta. Tale concessione in sanatoria risulta richiamata anche nell'atto di acquisto del 1996, già citato al quesito n. 5

Ad ogni modo, detta concessione riguardava solo il piano terra (come riportato anche nel predetto atto del 1996) che, come già detto, era riportato catastalmente già dal 1989 (vedi visura catastale storica e planimetria catastale); pertanto, è verosimile ritenere che il piano terra del villino sia stato realizzato negli anni '80, accatastato nel 1989 e oggetto di istanza di concessione in sanatoria nel 1996 da parte del dante causa del sig. OMISSIS, relativamente al solo piano terra. In epoca ancora successiva è stato verosimilmente realizzato il piano primo, senza alcun titolo abilitativo edilizio.

Ad ogni modo, stante l'assenza della documentazione relativa a detta istanza di concessione in sanatoria, appare opportuno confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti, risalente al 1989, unico documento grafico di cui è possibile disporre.

Da tale confronto, come già riportato al quesito n. 3, si desume che la situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) è difforme rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale. In particolare, la planimetria catastale riporta solo il piano terra del villino, in quanto, alla luce di quanto sin qui argomentato, si può verosimilmente ritenere che il piano primo sia stato realizzato senza alcun titolo edilizio abilitativo (abusivo); inoltre, nella planimetria catastale non sono riportati il piccolo deposito posto nella zona retrostante il cespite, la scala di accesso al piano primo, né il piccolo capanno metallico presente sul cortile pertinenziale.

Come già anticipato, inoltre, non è riportata neanche l'area esterna esclusiva, sebbene sia descritta negli atti di provenienza del bene.

In conclusione, quindi, ferma restando la sommaria rispondenza del piano terra, il piano primo può ritenersi abusivo, in quanto realizzato in assenza di titoli autorizzatori. Detta porzione del cespite, realizzata verosimilmente dopo il 1996, si ritiene non suscettibile di istanza di sanatoria ordinaria (per la saturazione della volumetria disponibile) né di condono, ai sensi di quanto riportato nel presente quesito.

I costi di demolizione di detta porzione di cespite al piano primo, stimabili in prima approssimazione in circa 10-12.000 euro, comprensivi degli oneri di smaltimento, non saranno detratti dal valore di stima, come indicato nell'ambito del presente quesito.

L'UTC non ha comunicato la presenza di nessun ordine di demolizione di detta porzione edilizia abusiva, di cui sarà stimato, come richiesto, il valore d'uso.

A proposito dell'altezza utile interna, si rappresenta che a norma dell'art. 1 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975: *“L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. [...] Nei comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.”*

In taluni casi, le regolamentazioni regionali o locali (ad esempio regolamento edilizio, ecc.), possono stabilire variazioni rispetto ai limiti suddetti; nel caso di specie, premesso che in Campania non esiste alcuna regolamentazione specifica per i comuni montani, dalla consultazione del vigente RUEC di San Gregorio Matese, si evince che non è presente alcuna previsione specifica in ordine alle altezze minime interne.

Per tali motivazioni, si può ritenere che **i locali della villetta non abbiano i requisiti di abitabilità a causa della inferiore altezza interna rispetto al limite normativo fissato, per i comuni montani, in 255mc.** Per tale motivo, anche in fase di stima, detti locali saranno considerati quali locali deposito.

Dalle informazioni assunte presso l'UTC di San Gregorio Matese, l'area di sedime del villino non ricade su aree demaniali, né è gravata da censi, livelli o usi civici. L'area di sedime ricade nel Sito di

Interesse Comunitario SIC IT8010013, denominato “*Matese Casertano*” e della Zona di Protezione Speciale ZPS IT8010026, denominata “*Matese*”; inoltre essa ricade nelle Aree di tutela paesistica individuate per Decreto Ministeriale “bellezze naturali” (art. 134, D. Lgs. 42/2004), nonché nelle Aree e immobili tutelati da piani paesaggistici (art. 136, D. Lgs. 42/2004), con la denominazione “*Gruppo montuoso del Massiccio del Matese*” (D.M. 13/11/1996 e D.M. 04/09/2000).

Il sito rientra nella perimetrazione “*Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi*” del Piano per l’Assetto Idrogeologico dell’Autorità di bacino Liri- Garigliano-Volturno; inoltre il sito è ricompreso nella perimetrazione del Parco Regionale del Matese (previsto nella Legge Regionale n. 33 del 1993, istituito con Delibera di Giunta della Regione Campania n. 1407 del 12 Aprile 2002) e ricade nella zona “B” – *Area di riserva generale orientata e di protezione*, con l’applicazione delle relative norme di salvaguardia (vedi allegato).

**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.).*

## LOTTO 6

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario dott. Carmela Cecere, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente nella disponibilità dei componenti della famiglia dell'esecutata, come dichiarato dall'esecutata nell'ambito del verbale di accesso del 27.09.2023.

A tal proposito, come richiesto da codesto GE, si precisa che, dal certificato di residenza storico reperito dalla scrivente (vedi allegato), emerge che l'esecutata risulta residente nel comune di Piedimonte Matese, Largo Valle Paterno, n.20 dal 1979, ovvero presso gli immobili pignorati identificati con il lotto n. 7 della presente relazione.

Su specifica richiesta del custode giudiziario, la sottoscritta ha comunque proceduto alla quantificazione dell'indennità di occupazione del lotto.

Come riportato nel presente quesito, la sottoscritta in primo luogo, ha proceduto a quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, ha provveduto a stimare l'ammontare della indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.

Al fine di stimare il valore di mercato del canone di locazione più vicino a quello corrente di mercato, la sottoscritta ha svolto ricerche nell'ambito del mercato immobiliare della zona e si è riferita, al contempo, ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione. Si specifica che, in assenza di quotazioni immobiliari relative alla zona in oggetto, si è fatto riferimento al centro abitato del comune di San Gregorio Matese.

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** CASERTA

**Comune:** SAN GREGORIO MATESE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ABITATO

**Codice zona:** B2

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	750	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	500	L	1	1,5	L

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite, nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 1,8 €/mq per mese; assumendo che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è stata stimata, come di seguito riportato (i piani terra e primo sono stati considerati come locali deposito, mancando, come già riportato, i requisiti minimi di abitabilità a causa delle altezze interne inferiori ai valori minimi previsti dalla norma)

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq) *</i>	<i>Coefficiente di equiparazione</i>	<i>Totale (mq)</i>
<b>Terra</b>	Appartamento	46,64	0,6	27,98
<b>Terra</b>	Capanno e deposito	17,9	0,6	10,74
<b>Terra</b>	Tettoia	26,57	0,35	9,30
<b>Terra</b>	Area esterna esclusiva	415,00	0,1	41,5
<b>Primo</b>	Appartamento	47,09	0,6	28,25
<b>TOTALE</b>				<b>117,77</b>

nel caso in parola, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro 210,00 mensili.

Dalla stima del canone di locazione, si può desumere il valore dell'indennità di occupazione del cespite, 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 (come, ad 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.). Da letteratura tecnica, si desume che possa applicarsi un abbattimento del 10-30% al valore del canone di locazione per pervenire alla definizione dell'indennità di occupazione.

Nel nostro caso, quindi, può assumersi che la indennità di occupazione del lotto possa stimarsi in circa **170 euro mensili**, deducendo, quindi, un'aliquota pari al 20% rispetto al valore del canone di locazione di mercato.

**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) Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2012 - Registro Particolare 14828 Registro Generale 20278**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 77 del 04.05.2012

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN  
GREGORIO MATESE(CE), VAIRANO PATENORA(CE)

*La domanda giudiziale (vedi nota di trascrizione allegata) è relativa alla richiesta di revoca dell'atto di donazione del 2010 con il quale il sig. OMISSIS donava all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei beni pignorati; dalle ricerche effettuate dal custode giudiziario presso la Cancelleria dell'ufficio contenzioso civile di codesto Tribunale, si è desunto che detta istanza è stata avanzata dalla C.T.P. PETROLI s.r.l., con sede in Villa Literno ed è relativa al procedimento n. 2242/2012 R.G. pendente presso il Tribunale di S.Maria C.V., **definitosi con sentenza dell'01.04.2019**, con cui, secondo quanto riferito dalla suddetta Cancelleria, è stata rigettata l'istanza di revoca ed ordinata la cancellazione della trascrizione de qua.*

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2012 - Registro Particolare 19665 Registro Generale 26640**

Pubblco ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11548 del 25/06/2012

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN  
GREGORIO MATESE(CE), VAIRANO PATENORA(CE)

*La domanda giudiziale è relativa alla richiesta di revoca dell'atto di donazione del 2010 con il quale il sig. OMISSIS donava all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei beni pignorati; dalle ricerche effettuate dal custode giudiziario presso la Cancelleria dell'ufficio contenzioso civile di codesto Tribunale, si è desunto che la domanda è stata avanzata dalla MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GUIDA AGOSTINO ed è relativa al procedimento n. 2850/2012 R.G. pendente presso il Tribunale di S.Maria C.V., **definitosi con sentenza n. 1680/20 pubblicata il 09.07.2020**, con cui veniva accolta la richiesta revocatoria. Secondo quanto riferito via mail dall'avv. Silvestro Mercone, legale rappresentante dalla Massa dei creditori del fallimento Guida Agostino, la Corte di Appello di Napoli, **con sentenza 1902/21**, ha rigettato l'appello, condannando gli appellanti al pagamento delle spese; tale sentenza è divenuta definitiva per mancata impugnazione davanti alla Corte Suprema di Cassazione.*

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/2018 - Registro Particolare 2590 Registro Generale 23001**

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 530 del 27/02/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE) SOGGETTO DEBITORE

*Tale iscrizione è relativa ad una ipoteca giudiziale (vedi nota di trascrizione allegata) inerente a beni di proprietà dell'esecutata e di altro soggetto, diversi da quelli pignorati nell'ambito della presente p.e.*

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2019 - Registro Particolare 26281 Registro Generale 34242**  
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.  
Repertorio 13227 del 16/09/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE)

*Detta trascrizione, dalle informazioni assunte presso la Cancelleria di codesto Tribunale, ha dato origine alla P.E. n. 289/19 pendente davanti al GE dott. Vassallo; detta procedura, come verificato dalla sottoscritta (vedi nota di trascrizione allegata), investe beni in capo all'esecutata, nonché ad altro soggetto, diversi da quelli pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva.*

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2022 - Registro Particolare 30585 Registro Generale 38659**  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7897/2022 del 05/10/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN GREGORIO MATESE(CE)

*La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente p.e.*

\*\*\*\*\*

Si evidenzia che sono presenti le suddette domande giudiziali, non sono presenti provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù; non è presente alcun regolamento di condominio trascritto.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

#### **ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

## ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti difformità catastali aventi un costo stimato di regolarizzazione pari a circa **1000 euro**.

Infine, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2022 - Registro Particolare 30585 Registro Generale 38659**  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7897/2022 del 05/10/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN GREGORIO MATESE(CE)

**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.*

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di San Gregorio Matese è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di San Gregorio Matese e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

**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.*

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo si è accertato che non risulta costituito alcun condominio, laddove le spese di manutenzione ordinaria e pulizia sono sostenute dall'esecutata. Trattasi sostanzialmente di un fabbricato a se stante che non presenta parti comuni con altri immobili.

**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.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

# STIMA IMMOBILE ID 178 - Rif. 1

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLICA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- UBICAZIONE
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

ID	Riferimento	Villino in località Difesa - San Gregorio Matese - Caserta - Campania															
178	1																
Creazione	Modifica																
13-12-2023	13-12-2023																
Perizia <sup>i</sup> Riferimento		Data redazione perizia		Data di stima <sup>i</sup>													
+				giugno 2023													
Proprietà																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Destinazione</td> <td style="width: 10%;">Foglio</td> <td style="width: 10%;">Particella</td> <td style="width: 10%;">Subalterno</td> <td style="width: 10%;">Categoria</td> <td style="width: 30%;">Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>18</td> <td>248</td> <td></td> <td>A/4</td> <td style="text-align: right; font-weight: bold;">59.545</td> </tr> </table>						Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR	Residenziale	18	248		A/4	59.545
Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR												
Residenziale	18	248		A/4	59.545												

- UBICAZIONE
- CATASTO
- PLANIMETRIA
- CONSTATAZIONI
- FOTO
- SUPERFICIE
- CORRETTIVI
- STIMA
- RELAZIONE
- ALLEGATI
- IMPAGINAZIONE

	<p>Tipo immobile <span style="float: right;">Legame con indirizzo</span></p> <p>Villino <span style="float: right;">in <input type="checkbox"/> Escludi</span></p> <p>Indirizzo</p> <p>località Difesa</p> <p>Cap <input type="text"/> Comune San Gregorio Matese</p> <p>Provincia Caserta <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Escludi</span></p> <p>Regione Campania <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Escludi</span></p> <p>Nazione <input type="text"/></p> <p>Scala <input type="text"/> Piano <input type="text"/> Interno <input type="text"/></p> <p>Zona di riferimento <input type="text"/></p>
--	--

Latitudine	Longitudine
RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE

## GENERALE



## STIMA IMMOBILE ID 178 - Rif. 1

OMETTI

TROVA

TUTTI

178° di  
178/178  
■■■■■■■■■■ME  
NUNUOVA STIMA  
IMMOBILE

ID Riferimento

178 1

DUPLICA STIMA  
IMMOBILE

Creazione Modifica

13-12-2023 13-12-2023

ELIMINA STIMA  
IMMOBILELISTA STIME  
IMMOBILI

Villino in località Difesa - San Gregorio Matese - Caserta - Campania

Perizia <sup>i</sup> RiferimentoData redazione perizia Data di stima <sup>i</sup>

+ giugno 2023

Proprietà

Valore di mercato della  
proprietà  
EUR

Destinazione

Foglio

Particella

Subalterno

Categoria

59.545

Residenziale

18

248

A/4

UBICAZIONE

CATASTO

PLANIMETRIA

CONSTATAZIONI

FOTO

SUPERFICIE

CORRETTIVI

STIMA

RELAZIONE

ALLEGATI

IMPAGINAZIONE

RICERCA  
RAPIDACALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE <sup>i</sup>

Modalità di rilevamento delle misure

Criterio di calcolo adottato

Non mostrare in stampa  Uni 10750:2005STAMPA  
STIMA IMMOBILECENTRO  
STAMPAUNI 10750:2005 <sup>i</sup>

DPR 138/98

Personale

Netta per locazione

Terreni

Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	+
Superficie al 60%	111,63 Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)	+
Superficie al 50%	Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.	+
Superficie al 35%	26,57 Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+
Superficie al 25%	Balconi e terrazze scoperti.	+
Superficie al 15%	Giardini di appartamenti.	+
Superficie al 10%	415,00 Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati	+
Sup. al	Piscina interrata	=

Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq 117,78

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento

unità

Superficie commerciale netta mq

Superficie commerciale mq

118,00

GENERALE

STAMPA  
SUPERFICIE

75



Usa



# STIMA IMMOBILE ID 178 - Rif. 1

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	ID Riferimento <b>178</b> <b>1</b>	<h2>Villino in località Difesa - San Gregorio Matese - Caserta - Campania</h2>																																																																																																																																				
	Creazione Modifica 13-12-2023 13-12-2023	Perizia <sup>i</sup> Riferimento	Data redazione perizia Data di stima <sup>i</sup> giugno 2023																																																																																																																																			
	Destinazione	Foglio Particella Subalterno Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR <b>59.545</b>																																																																																																																																			
	Residenziale	18 248	A/4																																																																																																																																			
UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE <b>CORRETTIVI</b> STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																																																																																																																																						
RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA	<h3>COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO <sup>i</sup></h3> <table border="1"> <tr><td>Piano con ascensore</td><td></td></tr> <tr><td>Piano senza ascensore</td><td>Terra con giardino: 0,85</td></tr> <tr><td>Orientamento</td><td>Sud/Ovest - NE: 0,95</td></tr> <tr><td>Esposizione</td><td>Su due lati: 1,00</td></tr> <tr><td>Affaccio</td><td>Su grande cortile interno con giardino: 0,95</td></tr> <tr><td>Taglio</td><td>mq 70 ÷ mq 100: 1,00</td></tr> <tr><td>Balconi</td><td>Con terrazzo: 1,10</td></tr> <tr><td>Distribuzione</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Luminosità</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Vetustà</td><td>13 anni VET inserito</td></tr> <tr><td>Finitura</td><td>Ordinaria: 1,00</td></tr> <tr><td>Manutenzione: immobile</td><td>Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Riscaldamento</td><td></td></tr> <tr><td>Efficienza energetica</td><td></td></tr> <tr><td>Locazione</td><td></td></tr> <tr><td>Stabile</td><td></td></tr> <tr><td>Parcheggio</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Trasporti</td><td></td></tr> <tr><td>Traffico</td><td>Normale: 1,00</td></tr> <tr><td>Zona</td><td>Nella media della zona: 1,00</td></tr> <tr><td>Produttività</td><td></td></tr> <tr><td>Altro</td><td>C</td></tr> </table>		Piano con ascensore		Piano senza ascensore	Terra con giardino: 0,85	Orientamento	Sud/Ovest - NE: 0,95	Esposizione	Su due lati: 1,00	Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	Balconi	Con terrazzo: 1,10	Distribuzione	Normale: 1,00	Luminosità	Normale: 1,00	Vetustà	13 anni VET inserito	Finitura	Ordinaria: 1,00	Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	Riscaldamento		Efficienza energetica		Locazione		Stabile		Parcheggio	Normale: 1,00	Trasporti		Traffico	Normale: 1,00	Zona	Nella media della zona: 1,00	Produttività		Altro	C	<h3>Prezzi marginali <sup>i</sup></h3> <table border="1"> <tr><td>PCA</td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>PSA</td><td>0,850</td><td>x</td><td>-11.505</td></tr> <tr><td>ORI</td><td>0,950</td><td>x</td><td>-3.835</td></tr> <tr><td>ESP</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>AFF</td><td>0,950</td><td>x</td><td>-3.835</td></tr> <tr><td>TAG</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>BAL</td><td>1,100</td><td>x</td><td>7.670</td></tr> <tr><td>DIS</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>LUM</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>VET</td><td>0,920</td><td>x</td><td>-6.136</td></tr> <tr><td>FIN</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>MAN</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>RIS</td><td></td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>EFF</td><td></td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>LOC</td><td></td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>STA</td><td></td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>PAR</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>TRAS</td><td></td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>TRAF</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>ZON</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0</td></tr> <tr><td>PROD</td><td></td><td>x</td><td></td></tr> <tr><td>ALT</td><td></td><td>=</td><td></td></tr> </table>	PCA	x		PSA	0,850	x	-11.505	ORI	0,950	x	-3.835	ESP	1,000	x	0	AFF	0,950	x	-3.835	TAG	1,000	x	0	BAL	1,100	x	7.670	DIS	1,000	x	0	LUM	1,000	x	0	VET	0,920	x	-6.136	FIN	1,000	x	0	MAN	1,000	x	0	RIS		x		EFF		x		LOC		x		STA		x		PAR	1,000	x	0	TRAS		x		TRAF	1,000	x	0	ZON	1,000	x	0	PROD		x		ALT		=	
Piano con ascensore																																																																																																																																						
Piano senza ascensore	Terra con giardino: 0,85																																																																																																																																					
Orientamento	Sud/Ovest - NE: 0,95																																																																																																																																					
Esposizione	Su due lati: 1,00																																																																																																																																					
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95																																																																																																																																					
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00																																																																																																																																					
Balconi	Con terrazzo: 1,10																																																																																																																																					
Distribuzione	Normale: 1,00																																																																																																																																					
Luminosità	Normale: 1,00																																																																																																																																					
Vetustà	13 anni VET inserito																																																																																																																																					
Finitura	Ordinaria: 1,00																																																																																																																																					
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00																																																																																																																																					
Riscaldamento																																																																																																																																						
Efficienza energetica																																																																																																																																						
Locazione																																																																																																																																						
Stabile																																																																																																																																						
Parcheggio	Normale: 1,00																																																																																																																																					
Trasporti																																																																																																																																						
Traffico	Normale: 1,00																																																																																																																																					
Zona	Nella media della zona: 1,00																																																																																																																																					
Produttività																																																																																																																																						
Altro	C																																																																																																																																					
PCA	x																																																																																																																																					
PSA	0,850	x	-11.505																																																																																																																																			
ORI	0,950	x	-3.835																																																																																																																																			
ESP	1,000	x	0																																																																																																																																			
AFF	0,950	x	-3.835																																																																																																																																			
TAG	1,000	x	0																																																																																																																																			
BAL	1,100	x	7.670																																																																																																																																			
DIS	1,000	x	0																																																																																																																																			
LUM	1,000	x	0																																																																																																																																			
VET	0,920	x	-6.136																																																																																																																																			
FIN	1,000	x	0																																																																																																																																			
MAN	1,000	x	0																																																																																																																																			
RIS		x																																																																																																																																				
EFF		x																																																																																																																																				
LOC		x																																																																																																																																				
STA		x																																																																																																																																				
PAR	1,000	x	0																																																																																																																																			
TRAS		x																																																																																																																																				
TRAF	1,000	x	0																																																																																																																																			
ZON	1,000	x	0																																																																																																																																			
PROD		x																																																																																																																																				
ALT		=																																																																																																																																				
Anno di costruzione o ristrutturazione <sup>i</sup> 2010	Coefficiente correttivo per stima di locazione <b>0,776331</b>		Coefficiente correttivo <b>0,776331</b>																																																																																																																																			
<b>GENERALE</b>	STAMPA COEFFICIENTI		-17.155																																																																																																																																			

# STIMA IMMOBILE ID 178 - Rif. 1

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	ID Riferimento <b>178</b> <b>1</b>	<b>Villino in località Difesa - San Gregorio Matese - Caserta - Campania</b>						
	Creazione Modifica 13-12-2023 13-12-2023	Perizia ⓘ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⓘ <input type="text"/> <input type="text"/> giugno 2023						
	Proprietà <input type="text"/>	Valore di mercato della proprietà EUR <b>59.545</b>						
	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Residenziale 18 248 <input type="text"/> A/4							
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI <b>STIMA</b> RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE							
RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA	Metodo di stima Valori di riferimento <b>Stima per comparazione</b> Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto							
	<b>STIMA PER COMPARAZIONE ⓘ</b>							
	Valore zona per mq EUR <input type="text" value="650,00"/>	Coefficiente correttivo <input type="text" value="0,776331"/>	=	Valore per mq EUR <input type="text" value="504,62"/>	Superficie commerciale mq <input type="text" value="118,00"/>	=	Valore di comparazione EUR <input type="text" value="59.545"/>	
	<i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i>			<i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i>			<i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i>	
	Valore zona per mq EUR <input type="text" value="650,00"/>			Prezzo marginale per mq EUR <input type="text" value="-145,38"/>				
	Valore medio immobili comparati per mq - <input type="text"/>							
	STAMPA STIMA COMPARAZIONE							

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito. Si specifica che, in assenza di quotazioni immobiliari relative alla zona in oggetto, si è fatto riferimento al centro abitato del comune di San Gregorio Matese.

AGENZIA delle ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** CASERTA

**Comune:** SAN GREGORIO MATESE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ABITATO

**Codice zona:** B2

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	750	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	500	L	1	1,5	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

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

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €650, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 59.545,00, approssimabili a:

**€ 60.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni

matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolte al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali, i cui costi di regolarizzazione ammontano a circa euro 1.000,00; non sono presenti spese condominiali insolte.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 53.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

<b>VALORE di MERCATO (actastime)</b>	<b>DECURTAZIONI</b>	<b>STIMA DECURTATA</b>	<b>RIDUZIONE del 10%</b>	<b>PREZZO a BASE d'ASTA</b>
60.000,00 €	1.000,00 €	59.000,00 €	5.900,00 €	53.100,00 €

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 53.000,00**

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

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

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

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

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa all'esecutata.

**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.*

Dal certificato di residenza storico reperito dalla scrivente (vedi allegato), emerge che l'esecutata risulta residente nel comune di Piedimonte Matese, Largo Valle Paterno, n.20 dal 1979, ovvero presso gli immobili pignorati identificati con il lotto n. 7 della presente relazione.

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata, si evidenzia che è presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1996, il sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquista il bene in parola, laddove, nel 2011, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni nel 2010, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Si evidenzia che il pignoramento è stato azionato “*in danno della sig.ra OMISSIS OMISSIS [...] relativo al diritto di piena e totale proprietà (1/1 p.p.) sul seguente compendio immobiliare [...]*”.

Tanto si segnala a codesto GE, riservandosi la scrivente di reperire gli atti summenzionati, dandone tempestiva comunicazione a codesto magistrato.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
01.08.1996	Atto di compravendita per notaio Valletta	Il sig. OMISSIS acquista il cespite pignorato, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
11.05.2011	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ del cespite pignorato.

### 3) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità dei beni, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in n. 7 lotti per la vendita.

**LOTTO 1: Piena proprietà di fabbricato** per civile abitazione sito in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, sviluppantesi su n.2 piani fuori terra ed uno seminterrato, censito in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120, sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46), **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08), **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81), con contiguo **terreno**, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21).

**LOTTO 2: Piena proprietà di tre terreni** boschivi contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Sarri Speciale, censiti in CT di detto comune al **foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37, ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13, ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7, ca 63).

**LOTTO 3: Piena proprietà di tre terreni** agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Fontana Rodi, censiti in CT di detto comune al **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82).

**LOTTO 4: Piena proprietà di due terreni** agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), via Varco Rignanello, loc. Purgatorio- Melafrani, censiti in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17).

**LOTTO 5: Piena proprietà di terreno** agricolo sito in Gioia Sannitica (CE), località Melafrani – Purgatorio, censito in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7).

**LOTTO 6: Piena proprietà di villino** sito in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censito in C.F. di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. €111,04).

**LOTTO 7: Piena proprietà di unità immobiliare** sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in C.F. di detto comune al **foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509** graffate (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68).

#### **LOTTO 6**

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da una piccola villetta unifamiliare per civile abitazione sviluppantesi su due piani fuori terra, con un'area esterna esclusiva, ubicata nel comune di San Gregorio Matese (CE), località Difesa, nei pressi del lago del Matese

I cespiti si trovano a circa 450m dal Lago del Matese, a circa 11 km dal municipio di San Gregorio Matese, a circa 60 km dalla città di Caserta e a circa 45 km dalla città di Campobasso. Gli immobili sono raggiungibili mediante la S.P. 181 (che costeggia il lago), da cui si diparte una strada sterrata

percorribile solo con mezzi fuoristrada (strada sterrata situata sulla sx provenendo dal centro di San Gregorio Matese, dopo quella recante l'insegna "Ristorante da Carmela") della lunghezza di circa 400m sviluppantesi su un dislivello di circa 40m, dalla quota 1020 m s.l.m. (quota della S.P. 181) fino a circa 1060 m s.l.m. (quota della villetta pignorata). Da detta strada sterrata, si accede all'area esterna esclusiva attraverso un cancello metallico carrabile; il lotto risulta recintato con muretto basso realizzato con mattoncini di cemento e soprastante inferriata ed in parte delimitato da un terrapieno.

La villetta presenta n. 2 piani fuori terra, non comunicanti internamente, di cui il piano terra accessibile direttamente dalla corte esclusiva, mentre il piano primo accessibile mediante una scala in ferro esterna posta sul lato sx della costruzione

Dalla porta metallica di ingresso, si accede ai locali del piano terra, costituiti da un soggiorno/cucina, con retrostanti camera da letto e servizio igienico, aventi una superficie complessiva di circa 47 mq, con un'altezza utile interna pari a 240 cm. Il piano primo, accessibile solo tramite una scala metallica esterna, è composto da n. 3 camere da letto, un WC ed un disimpegno per una superficie complessiva di circa 47 mq con altezza utile interna variabile fra 165 e 240 cm.

A proposito dell'altezza utile interna, si rappresenta che a norma dell'art. 1 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975: "*L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. [...]] Nei comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55."*

In taluni casi, le regolamentazioni regionali o locali (ad esempio regolamento edilizio, ecc.), possono stabilire variazioni rispetto ai limiti suddetti; nel caso di specie, premesso che in Campania non esiste alcuna regolamentazione specifica per i comuni montani, dalla consultazione del vigente RUEC di San Gregorio Matese, si evince che non è presente alcuna previsione specifica in ordine alle altezze minime interne.

Per tali motivazioni, si può ritenere che **i locali della villetta non abbiano i requisiti di abitabilità a causa della inferiore altezza interna rispetto al limite normativo fissato, per i comuni montani, in 255mc.** Per tale motivo, anche in fase di stima, detti locali saranno considerati quali locali deposito.

Davanti al villino è presente una tettoia di circa 27mq, mentre sull'area esterna esclusiva (avente una superficie di circa 415 mq), sono presenti un capanno metallico di circa 13mq ed un piccolo deposito (accessibile solo dall'esterno) di circa 5 mq.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di San Gregorio Matese (CE)**, località Difesa, come di seguito indicato:

- ✓ **villino** censito al **foglio 18, particella 248**, cat. A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 60 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 111,04.

Il tutto risulta catastalmente intestato all'esecutata:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario dott. Carmela Cecere, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente nella disponibilità dei componenti della famiglia dell'esecutata, come dichiarato dalla stessa nell'ambito del verbale di accesso del 27.09.2023.

A tal proposito, come richiesto da codesto GE, si precisa che, dal certificato di residenza storico reperito dalla scrivente (vedi allegato), emerge che l'esecutata risulta residente nel comune di Piedimonte Matese, Largo Valle Paterno, n.20 dal 1979, ovvero presso gli immobili pignorati identificati con il lotto n. 7 della presente relazione.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

**LOTTO 6: – Piena ed intera proprietà di villino** con area esterna esclusiva, sito nel comune di San Gregorio Matese (CE), località Difesa, nei pressi del Lago Matese, sviluppatosi su piano terra e piano primo (non comunicanti); il lotto è composto, al piano terra, da un soggiorno/cucina, camera da letto e servizio igienico, per una superficie complessiva di circa 47 mq, con un'altezza utile interna pari a 240 cm; al piano primo è composto da n. 3 camere da letto, un WC ed un disimpegno per una superficie complessiva di circa 47 mq con altezza utile interna variabile fra 165 e 240 cm; i locali non presentano i requisiti minimi di abitabilità a causa delle altezze interne (rif. D.M. Sanità 05 luglio 1975); il lotto confina con Parco Regionale del Matese (proprietà demaniale), altra u.i. f. 18, p.lla 24 a nord, con Parco Regionale del Matese (proprietà demaniale) ad ovest, con altre uu.ii. foglio 18, p.lle 4 e 247 ad est, con altra u.i. foglio 18, p.lla 4 a sud; è riportato nel **C.F. del Comune di San Gregorio Matese al foglio 18, particella 248**, cat. A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 60 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 111,04; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine alla presenza del piano primo, non riportato catastalmente; è presente concessione edilizia in sanatoria n. 6 rilasciata il 24.07.1996, relativa al solo piano terra, la cui documentazione non è stata reperita dall'UTC; il piano primo è da ritenersi abusivo, non sanabile, né condonabile; non è presente ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 53.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

*All. n°1:* verbale di sopralluogo;

*All. n°2:* rilievo fotografico;

*All. n°4* visure catastali storiche e planimetrie catastali;

*All. n°5* copia della documentazione rilasciata dall'UTC di San Gregorio Armeno;

*All. n°6:* atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

*All. n°7:* copia degli atti di provenienza del bene;

*All. n°8:* documentazione stato civile e anagrafe.

L'esperto stimatore