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

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 144/2025 promosso da
DORA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV)
contro
il sig. **OMISSIS OMISSIS,** nato a Capua (CE) il OMISSIS



LOTTO UNICO

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 144/2025 promosso da
DORA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV)
contro
il sig. **OMISSIS OMISSIS,** nato a Capua (CE) il OMISSIS

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott.ssa 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.144/2025

La società **DORA SPV s.r.l.** con sede in Conegliano (TV), alla via Vittorio Alfieri, n.1, è creditrice nei confronti del sig. **OMISSIS OMISSIS,** nato a Capua (CE) il OMISSIS, della somma di euro 100.921,27 oltre interessi e spese, in forza di un contratto di mutuo ipotecario stipulato con atto rogato dal notaio dott. Raffaele Orsi del 07.08.2007 (rep. n. 88514, racc. 50431).

A seguito di inadempienze contrattuali, in data 12.05.2025 veniva notificato dal creditore procedente l'atto di precetto all'esecutato e, rimasto infruttuoso detto atto, lo stesso CP provvedeva a notificare l'atto di pignoramento relativo al "*seguente cespite nel comune di Grazzanise, via Albero Lungo, n.9: abitazione (A/2), di 6,5 vani, piano primo, censita al NCEU al foglio 28, particella 587, sub 4"*

Con provvedimento del 30.03.2026, il 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, laddove la presente perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata in data antecedente di 30 giorni rispetto alla successiva udienza, fissata per il giorno 15.10.2026.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta, fissò, in accordo con il custode giudiziario avv. Roberto Iodice, la data per il sopralluogo per il giorno 24.04.2026, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 15:00 in prossimità degli immobili in causa, siti in Grazzanise (CE), via Albero Lungo, VIII traversa, n. 9. In tale data, come riportato nel verbale di sopralluogo (vedi allegato), alla presenza dell'esecutato (identificato nell'ambito del predetto verbale), venivano svolte le operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici del cespite staggito.

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.

In seguito ai sopralluoghi 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 del Comune di Grazzanise, l'Ufficio Anagrafe del comune di Grazzanise, l'Agenzia delle Entrate di Caserta SMCV (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Santa Maria C.V. (CE) per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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 ½, ¼; ecc.) ed i* ***beni oggetto del pignoramento.***

*In ordine al primo profilo (****diritti reali pignorati****), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un ***diritto di contenuto più ampio*** *rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un ***diritto di contenuto meno ampio*** *rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (****beni pignorati****), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*
Al riguardo:
- nell'ipotesi di ***"difformità formali"*** *dei dati di identificazione catastale (****dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo****), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*

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

- nell'ipotesi di ***"difformità sostanziali"*** *dei dati di identificazione catastale (****difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale****: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*
In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del ***comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali****.*
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una ***sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari****, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.*
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di ***espropriazione per pubblica utilità****,*

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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 CP "*chiede che l'ufficiale giudiziario […] esegua pignoramento immobiliare a carico del sig. OMISSIS OMISSIS […] sull'immobile sopra descritto"*, da cui si desume che il diritto pignorato è pari a 1/1 di piena proprietà.

Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (registro generale n. 24492, registro particolare n. 19267 del 17/06/2025), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 della piena proprietà in danno dell'esecutato, a favore del creditore procedente.

Relativamente alla **titolarità** dell'esecutato sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che al debitore l'immobile è pervenuto in forza di un atto di compravendita (trascritto il 9 agosto 2007 ai nn. 49664/25557) a rogito del notaio Orsi Raffaele di S.Maria C.V. del 07.08.2007 (rep. n. 88513).

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutato, premesso che nel fascicolo non era presente alcuna certificazione relativa al debitore, la scrivente ha richiesto ed ottenuto dal comune di Grazzanise (comune di residenza del sig. OMISSIS), il certificato di matrimonio per estratto (vedi allegato); da detto certificato si desume che il sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Capua (CE) il OMISSIS, ha contratto matrimonio in Grazzanise in data 24.07.2010, ovvero in epoca successiva rispetto all'acquisto del cespite staggito. Pertanto, nel 2007, al momento della stipula del suddetto atto di compravendita, lo stesso esecutato era di stato civile libero, sebbene nell'atto di compravendita non sia stato specificato il regime patrimoniale del debitore.

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo al seguente bene:
"*[…] cespite nel comune di Grazzanise, via Albero Lungo, n.9: abitazione (A/2), di 6,5 vani, piano primo, censita al NCEU al foglio 28, particella 587, sub 4"*

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 non è conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, come specificato al successivo quesito n.3

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Foto satellitare con indicazione dei beni pignorati e mappa catastale

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 del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini, salvo se altri:

Orientamento	***Confinante***
Nord	Altra u.i. foglio 28, particella 586
Ovest	Altre uu.ii. foglio 28, particelle 57 e 606
Est	VIII traversa di via Albero Lungo
Sud	Altra u.i. foglio 28, particella 588

Il lotto unico comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- **appartamento** sito in Grazzanise (CE) alla VIII traversa di via Albero Lungo, n. 9, piano primo, riportato in catasto fabbricati del medesimo comune al **foglio 28, particella 587, sub 4**, categoria A2, classe 3, piano 1, vani 6,5, R.C. € 570,68.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo di un edificio bifamiliare con cortile comune, ubicato in Grazzanise (CE), in via Albero Lungo, VIII traversa, n. 9.



Grazzanise è un comune di circa 6.800 abitanti, che si colloca nella pianura a sinistra del fiume Volturno, con un'altezza sul livello del mare di circa 12m.

I cespiti si trovano in una zona semi-centrale del territorio comunale, a circa 700m dal municipio, a circa 400m dalla SP 333 del Basso Volturno, a 10,0 km dal casello autostradale di Capua e a circa 19 km dalla città di Caserta.

L'edificio entro cui ricade l'appartamento pignorato si sviluppa su due piani fuori terra con un cortile comune che affaccia su via Albero Lungo, VIII traversa e sul quale insistono n.2 box auto

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

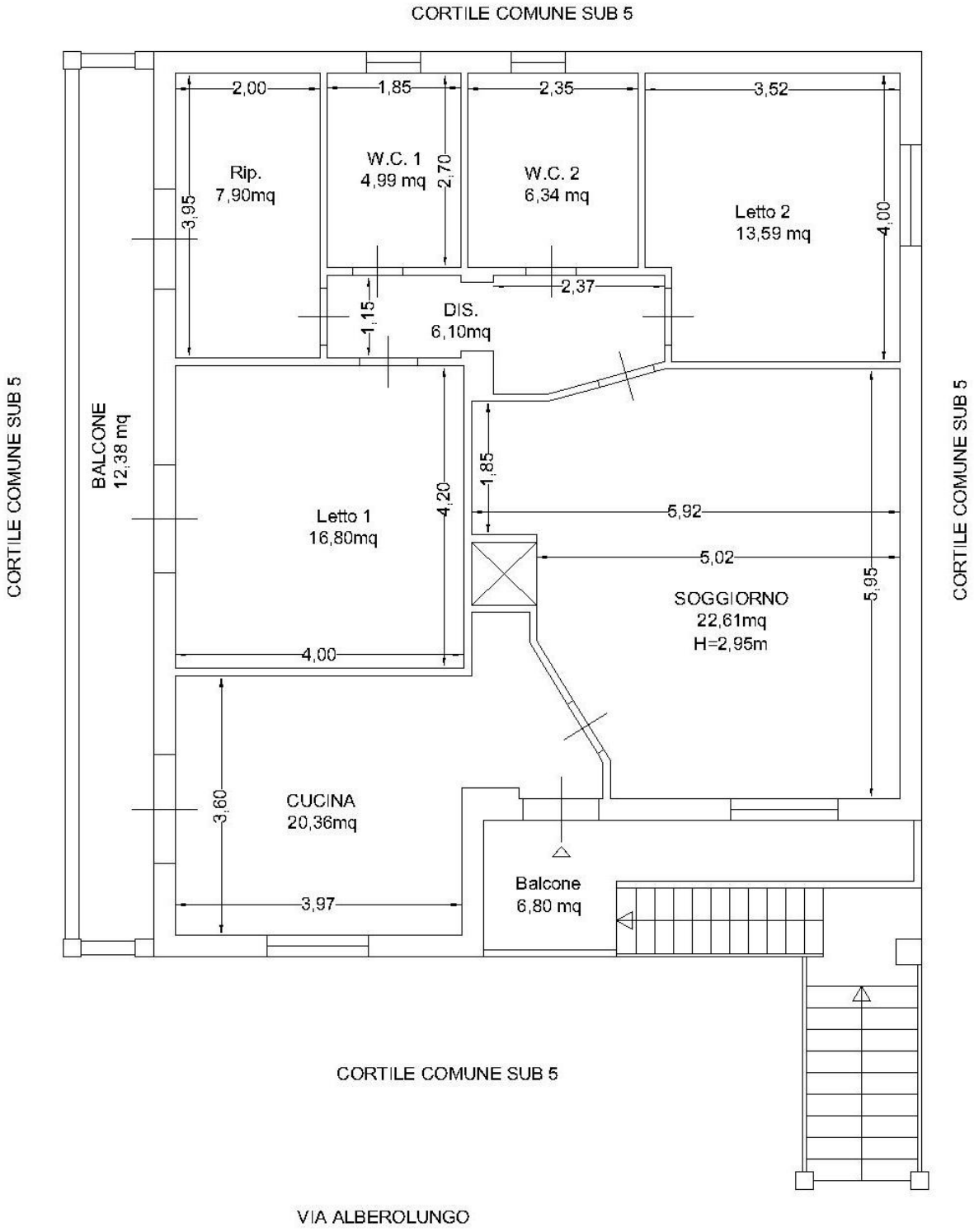
non censiti catastalmente. La struttura del fabbricato è in muratura portante costituita da blocchi di tufo con solai in latero-cemento e copertura a falde.

Gli accessi, pedonale e carrabile, al cortile comune avvengono direttamente dalla strada pubblica attraverso dei cancelli in ferro (scorrevole quello carrabile e a battente quello pedonale). Dal cortile comune vi è accesso diretto all'appartamento del piano terra (non oggetto di pignoramento) e accesso, mediante una rampa di scale scoperta, all'appartamento pignorato posto al piano primo; non sono presenti ascensori e/o montacarichi.

L'appartamento in oggetto, come già specificato, si trova al piano primo di un piccolo edificio bifamiliare di n.2 piani fuori terra ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio per una superficie utile di circa 99 mq, con una altezza utile interna di 2,95 m e con n. 2 balconi aventi superficie complessiva di circa 19 mq.

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

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

In merito alle dotazioni condominiali, come desumibile dall'atto di acquisto, *"[...] La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù, attive e passive, nulla escluso ed eccettuato. Precisano altresì le parti che il sub 5 è bene comune non censibile ai sub 3 e 4. [...]".* Pertanto il sub 4 pignorato gode dei proporzionali diritti sul cortile esterno (sub 5, bcnc), su cui insistono, come specificato nel seguito, i due box non censiti catastalmente.

Si precisa che non sono presenti pertinenze relative al cespite staggito, come desumibile anche dalla allegata planimetria catastale. Come anticipato, si evidenzia che sul cortile comune sub 5 (bene comune non censibile) sono stati realizzati n. 2 box auto abusivi che non risultano censiti catastalmente, di cui si riportano nel seguito due foto.



Vista box auto abusivi realizzati sul cortile comune sub 5



Vista box auto abusivi realizzati sul cortile comune sub 5

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



Vista esterna dello stabile dalla strada



Vista esterna dello stabile dalla strada

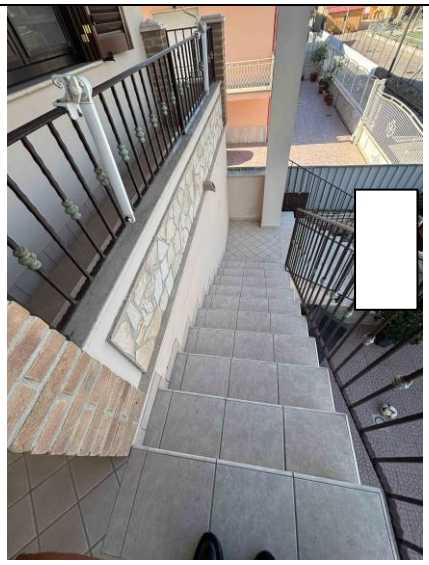
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



Vista dello stabile dal cortile interno



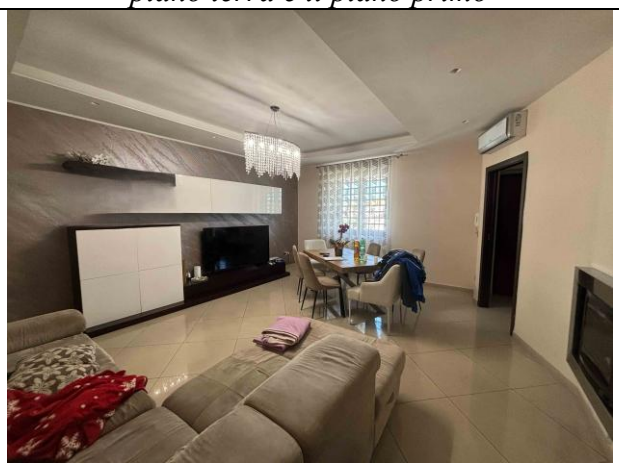
Vista del cortile interno e della rampa di accesso al piano primo



Vista della scala esterna di collegamento tra il piano terra e il piano primo



Vista dell'accesso all'appartamento



Vista soggiorno



Vista cucina

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



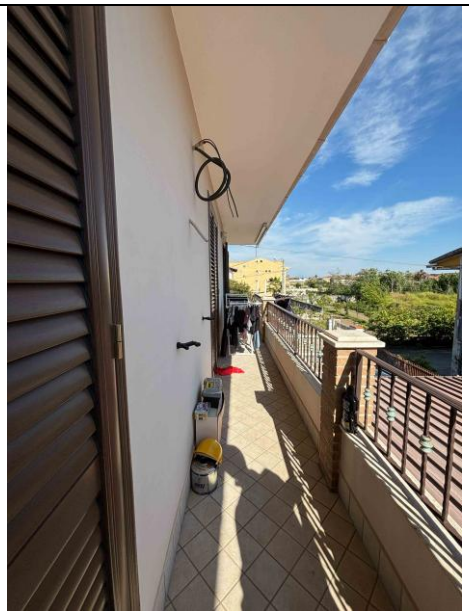
Vista camera da letto



Vista w.c.



Vista w.c.



Vista balcone

Il lotto è adibito a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/2.

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

Piano di riferimento	*Locale*	*Superficie (mq)**	*Altezza utile (cm)*
Appartamento			
Primo	Soggiorno	22,61	295
Primo	Cucina	20,36	295
Primo	Disimpegno	6,10	295
Primo	Letto 1	16,80	295

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Primo	Letto 2	13,59	295
Primo	w.c.1	4,99	295
Primo	w.c.2	6,34	295
Primo	Ripostiglio	7,90	295
Totale		**98,69**	
Primo	Balcone lato S	12,38	
Primo	Balcone lato E	6,80	
Totale		**19,18**	

** le superfici sono nette.*

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione S-E.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, l'appartamento si trova in buone condizioni di conservazione. Relativamente alle aree comuni, contraddistinte dal BCNC sub 5 (cortile pavimentato sul quale insistono due box auto abusivi) versano anch'esse in buone condizioni di conservazione.

L'unità abitativa presenta delle pavimentazioni con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e di forma quadrata, ad eccezione dei bagni dove sono stati posati dei colori più scuri. Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro, in buone condizioni di conservazione. Le tinteggiature interne sono del tipo civile, in buone condizioni di conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio (effetto legno) con doppio vetro e persiana esterna in alluminio, con grate in ferro antintrusione in buone condizioni di conservazione.

L'unità presenta gli impianti tipici di una civile abitazione (impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario) che al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, per quanto è stato possibile verificare. È presente una caldaia murale (alimentata a gas metano) posizionata sul balcone sud alla quale sono collegati dei radiatori in alluminio; è presente anche una stufa a pellet nel soggiorno.

Relativamente agli impianti non è stata rinvenuta 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.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione fornita, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 500,00 oltre ad iva e oneri come per legge.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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.*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Grazzanise** (CE) alla VIII traversa di via Albero Lungo, n.9, piano 1, come di seguito indicato:

- appartamento riportato al **foglio 28, particella 587, sub 4,** categoria A/2, classe 3, piano 1, vani 6,5, R.C. € 570,68

e risultano intestati a

- **OMISSIS OMISSIS,** nato a CAPUA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1.

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 dal 22/06/2007**
    - appartamento riportato al **foglio 28, particella 587, sub 4,** categoria A2, classe 3, piano 1, vani 6,5, R.C. € 570,68
        - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2016 Pratica n. CE0033334 in atti dal 16/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18270.1/2016);
        - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
        - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2007 Pratica n. CE0325267 in atti dal 04/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34428.1/2007);
        - VARIAZIONE del 22/06/2007 Pratica n. CE0307428 in atti dal 22/06/2007 FUS. - FRAZ. CAMBIO DEST. D`USO (n. 32043.1/2007).

Per ulteriori variazioni la scrivente ha reperito le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente (vedi allegati)
Foglio 28, Particella 587, Subalterno 1; Foglio 28, Particella 587, Subalterno 2.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 07/08/2007**
    - **OMISSIS OMISSIS,** nato a CAPUA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1
        - Atto del 07/08/2007 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 88513 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25557.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 13/08/2007

- **Situazione degli intestati dal 22/06/2007**
    - **OMISSIS OMISSIS,** nato a GRAZZANISE (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 18/06/1976;
    - **OMISSIS OMISSIS,** nata a GRAZZANISE (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 18/06/1976.
        - VARIAZIONE del 22/06/2007 Pratica n. CE0307428 in atti dal 22/06/2007 FUS. - FRAZ. CAMBIO DEST. D'USO (n. 32043.1/2007).

- **Situazione degli intestati dal 18/06/1976**
    - **OMISSIS OMISSIS,** nata a GRAZZANISE (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 07/08/2007;
        - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/06/1976 - RETT.DI INTESTAZIONE F.O.312341/2007 Voltura n. 16129.1/2007 - Pratica n. CE0312831 in atti dal 27/06/2007

****

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, come sopra riportato, si desume che i beni pignorati censiti attualmente al sub 4 della p.lla 587 derivano dalla fusione/frazionamento e cambiamento di destinazione d'uso dei subalterni 1 e 2 della medesima particella (vedi visure allegate). A seguito della suddetta operazione catastale, i subalterni 1 e 2 (piano terra e primo,

categorie catastali C/6 e A/2 rispettivamente) hanno generato i subalterni 3 (piano terra, non pignorato), 4 (piano primo, pignorato) e 5 (piano terra, corte comune, censito come bene comune non censibile).

Detti subalterni 1 e 2 risultano costituiti catastalmente nel 2007, laddove la particella a catasto terreni su cui insistono gli immobili risulta censita al CT al foglio 28, p.lla 587 (vedi visura allegata), già presente all'impianto meccanografico. Dalle ricerche all'impianto effettuate dalla scrivente (vedi visure all'impianto allegate), si è desunto che la p.lla 587 (di 406mq) deriva dal frazionamento della più ampia p.lla 328, a sua volta derivante dalla originaria p.lla 57.

****

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.

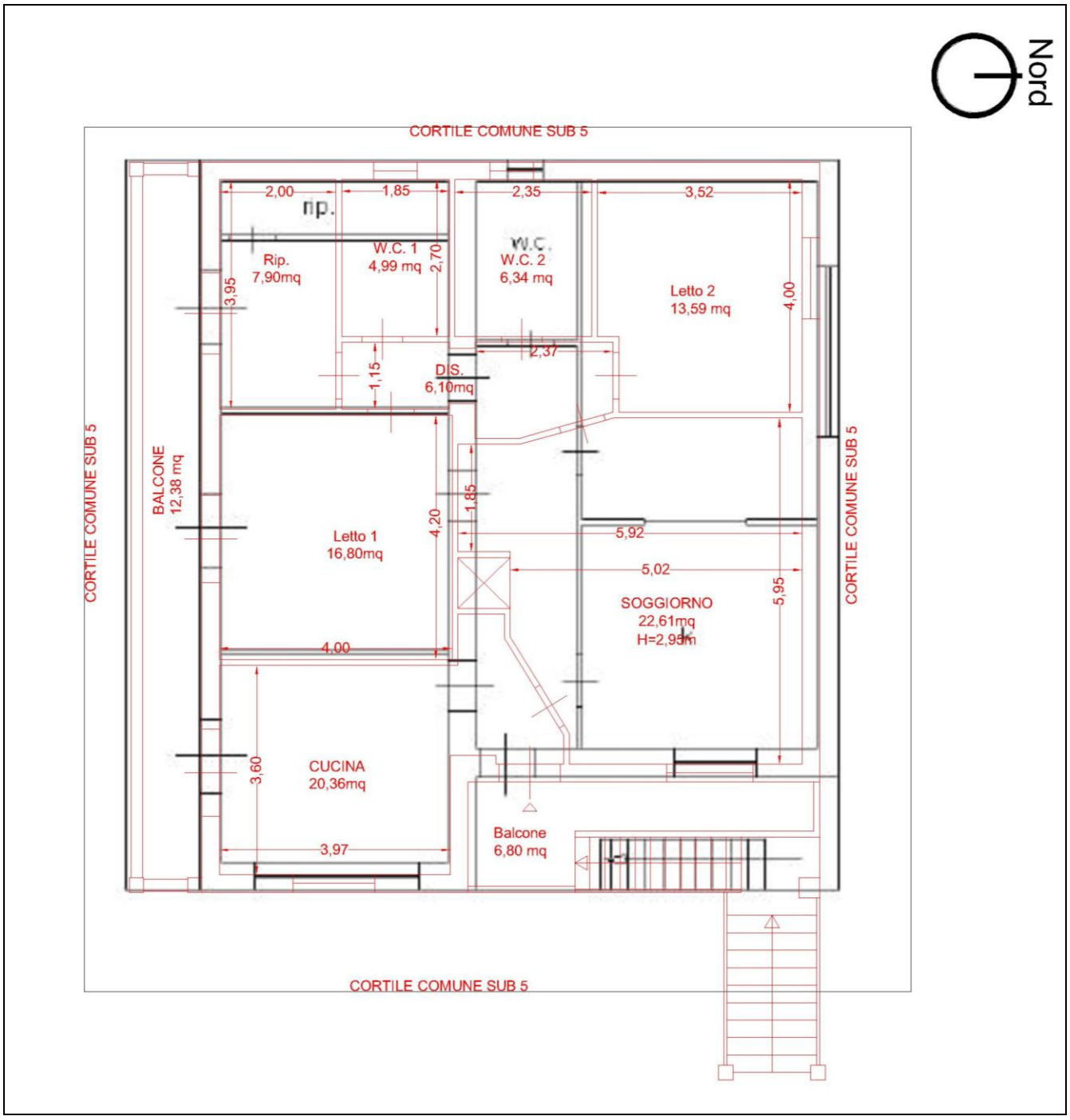
	Atto di pignoramento ***(nonché relativa nota di trascrizione)***	***Atto di compravendita del 2007****	***Dati catastali attuali***
Ubicazione (Via)	Via Albero Lungo, 9	Via Albero Lungo, 9	Via Albero Lungo snc, Piano 1
Località	Grazzanise	Grazzanise	Grazzanise
Partita			
Foglio n°	**28**	**28**	**28**
Particella n°	**587**	**587**	**587**
Sub n°	**4**	**4**	**4**
Zona censuaria			
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe		3	3
Consistenza		vani 6,5	vani 6,5
Rendita (in euro)		€ 570,68	€ 570,68

* *ATTO DI COMPRAVENDITA (trascritto il 9 agosto 2007 ai nn. 49664/25557)*

Dall'esame della tabella precedente si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né a quelli indicati nell'atto di compravendita del 2007.

Si riporta la sovrapposizione della planimetria catastale con i rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



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 dell'appartamento è **non conforme** rispetto alla situazione catastale.

Infatti, come desumibile dalla planimetria sopra riportata, vi è una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona ripostiglio, WC 1 e disimpegno e nella zona soggiorno, WC 2 e

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

camera da letto 2; sono inoltre presenti alcune difformità in ordine alla posizione/dimensione di alcune finestre.

Per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, fermo restando quanto riportato al seguente quesito n.6 relativamente alla regolarità urbanistica dei cespiti, sarebbe necessario presentare un DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, avente un costo stimato, comprensivo di oneri e spese tecniche, pari a circa **€ 1.000,00**.

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 UNICO: – **Piena** ed **intera proprietà** di **appartamento** al piano primo in edificio bifamiliare, sito nel comune di Grazzanise (CE), VIII traversa di via Albero Lungo, n. 9; è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio oltre a due balconi esterni; confina con altra u.i. foglio 28, particella 586 a nord, con altre uu.ii. foglio 28, particelle 57 e 606 ad ovest, con VIII traversa di via Albero Lungo ad est e con altra u.i. foglio 28, particella 588 a sud; è riportato nel **C.F.** del **comune di Grazzanise** (CE) al **foglio 28, particella 587, sub 4**, categoria A2, classe 3, piano 1, vani 6,5, R.C. € 570,68; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n.47/85 (prot. n. 277 del 01.04.1986), relativa all'intero edificio bifamiliare, non definita per carenze documentali, cui è difforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 72.000,00

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con ***procedura di espropriazione di pubblica utilità*** *(ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti*

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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 relativi ai 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 nella compravendita del cespite da parte dell'esecutato da altro soggetto per la quota di 1/1.

I. ATTO DI COMPRAVENDITA (trascritto il 9 agosto 2007 ai nn. 49664/25557)

Con atto di compravendita a rogito del notaio Orsi Raffaele di S.Maria C.V. del 07.08.2007 (rep. n. 88513), l'esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS** (nato a Capua il OMISSIS), di stato civile libero, acquistava dalla sig. **OMISSIS OMISSIS** (nata a Grazzanise il OMISSIS) il cespite pignorato.

In particolare, nell'ambito di detto atto, "*[…] la costituita OMISSIS OMISSIS, vende e trasferisce in favore del costituito OMISSIS OMISSIS, che accetta ed acquista la piena proprietà della seguente porzione di fabbricato sita in Grazzanise, alla via Albero Lungo, n. 9, e precisamente: - appartamento al piano primo, della consistenza di sei vani e mezzo catastali […]; riportato nel catasto fabbricati al foglio 28, particella 587, sub 4, piano 1, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, R.C. euro 570,68. […] La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù, attive e passive, nulla escluso ed eccettuato. Precisano altresì le parti che il sub 5 è bene comune non censibile ai sub 3 e 4.*"

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 22/06/2007*
  - *appartamento riportato al foglio 28, particella 587, sub 4, categoria A2, classe 3, piano 1, vani 6,5, R.C. € 570,68*
    - *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2016 Pratica n.CE0033334 in atti dal 16/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18270.1/2016);*

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2007 Pratica n. CE0325267 in atti dal 04/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34428.1/2007);*
- *VARIAZIONE del 22/06/2007 Pratica n. CE0307428 in atti dal 22/06/2007 FUS. - FRAZ. CAMBIO DEST. D`USO (n. 32043.1/2007).*

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 28, Particella 587, Subalterno 1; Foglio 28, Particella 587, Subalterno 2.

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 07/08/2007*
  - *OMISSIS OMISSIS, nato a CAPUA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1*
    - *Atto del 07/08/2007 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 88513 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25557.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 13/08/2007*

II. ATTO DI DONAZIONE e DIVISIONE (trascritto il 5 luglio 1976 ai nn. 14030/12176)

Con atto di divisione e donazione per notaio Palumbo Davide del 18 giugno 1976 (repertorio n.17280), la sig. **OMISSIS OMISSIS** (nata a Grazzanise il OMISSIS) acquisiva il terreno (distinto in CT al foglio 28, p.lla 587) su cui insiste l'immobile staggito dal padre sig. **OMISSIS OMISSIS** (Grazzanise, OMISSIS). L'atto di divisione veniva stipulato congiuntamente ai sigg. OMISSIS OMISSIS (Grazzanise, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (Grazzanise, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (Grazzanise, OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (Grazzanise, OMISSIS).

In particolare, nell'ambito del predetto atto, il sig. OMISSIS OMISSIS, riservandosi l'usufrutto, donava i diritti di sua spettanza sul terreno distinto in CT al foglio 28, p.lla 328 di are 21.81 (partita n. 3054, sito in contrada Goda, Grazzanise) ai propri figli sigg. OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, i quali, divenuti proprietari esclusivi dei cespiti (essendo già in possesso dei diritti trasferiti loro a seguito della successione della madre signora OMISSIS OMISSIS di cui al successivo punto III), procedevano alla divisione del predetto fondo, con l'attribuzione della frazionata p.lla 587 alla sig. OMISSIS OMISSIS.

Corrispondente storia catastale

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 22/06/2007*
  - *OMISSIS OMISSIS, nato a GRAZZANISE (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 18/06/1976;*
  - *OMISSIS OMISSIS, nata a GRAZZANISE (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 18/06/1976.*
    - *VARIAZIONE del 22/06/2007 Pratica n. CE0307428 in atti dal 22/06/2007 FUS. - FRAZ. CAMBIO DEST. D'USO (n. 32043.1/2007).*
- *Situazione degli intestati dal 18/06/1976*
  - *OMISSIS OMISSIS, nata a GRAZZANISE (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 07/08/2007;*
    - *RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/06/1976 - RETT.DI INTESTAZIONE F.O.312341/2007 Voltura n. 16129.1/2007 - Pratica n. CE0312831 in atti dal 27/06/2007*

****

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, come sopra riportato, si desume che i beni pignorati censiti attualmente al sub 4 della p.lla 587 derivano dalla fusione/frazionamento e cambiamento di destinazione d'uso dei subalterni 1 e 2 della medesima particella (vedi visure allegate). Dalla suddetta operazione catastale i subalterni 1 e 2 (piano terra e primo, categorie catastali C/6 e A/2) generano i subalterni 3 (piano terra, non pignorato), 4 (piano primo, pignorato) e 5 (piano terra, corte comune, censito come bene comune non censibile).

Detti subalterni 1 e 2 risultano costituiti catastalmente nel 2007, laddove la particella a catasto terreni su cui insistono gli immobili risulta censita al CT al foglio 28, p.lla 587 (vedi visura allegata), presente all'impianto meccanografico. Dalle ricerche all'impianto effettuate dalla scrivente (vedi visure all'impianto allegate), si desume che la p.lla 587 di 406mq deriva dal frazionamento della più ampia p.lla 328, a sua volta derivante dalla originaria p.lla 57.

III. DENUNCIA di SUCCESSIONE (trascritta il 26 novembre 1976 ai nn. 24047/20865)

In morte della sig. **OMISSIS OMISSIS** (nata a Grazzanise l'OMISSIS e deceduta il 09 Dicembre 1975), la sua eredità, ed in particolare i diritti spettanti sul terreno censito al CT al foglio 28, p.lla 328 (sito in contrada Goda, Grazzanise), veniva devoluta ai figli sigg. **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS.** Risulta presente accettazione tacita di eredità in riferimento all'atto per notaio Palumbo Davide del 18.06.1976, trascritto il 25.11.2024 ai nn. 44827/35896 (rif. punto II) in favore dei predetti germani OMISSIS, contro la defunta sig. OMISSIS OMISSIS.

IV. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 05.10.1966 alla formalità n. 32880)

Con atto di compravendita per notaio Angelo Tirone del 29.09.1966 (rep. 2936, racc. 496), la sig. **OMISSIS** (nata a Grazzanise il OMISSIS) vendeva ai coniugi **OMISSIS OMISSIS** (Grazzanise, OMISSIS) e **OMISSIS OMISSIS** (nata a Grazzanise l'OMISSIS) il fondo rustico in Grazzanise, in contrada Goda, di are 21.81, per la quota di ½ cadauno e complessivamente per l'intero.

****

Nel caso di specie, si precisa che l'atto di provenienza dei beni è un atto di natura *inter vivos* (atto di compravendita del 2007) non antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Per tale motivo la scrivente ha effettuato ricerche ipocatastali a ritroso reperendo l'atto di donazione/divisione del 1976, una denuncia di successione trascritta nel 1976 (atto *mortis causa,* per la quale è anche presente accettazione tacita di eredità trascritta nel 1976) nonchè un precedente atto di compravendita del 1966 (atto *inter vivos* antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento).

****

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutato, premesso che nel fascicolo non era presente alcuna certificazione relativa al debitore, la scrivente ha richiesto ed ottenuto dal comune di Grazzanise (comune di residenza del sig. OMISSIS), il certificato di matrimonio per estratto (vedi allegato); da detto certificato si desume che il sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Capua (CE) il

OMISSIS, ha contratto matrimonio in Grazzanise in data 24/07/2010, ovvero in epoca successiva rispetto all'acquisto del cespite staggito. Pertanto, nel 2007, al momento della stipula del suddetto atto di compravendita, lo stesso esecutato era di stato civile libero, sebbene nell'atto di compravendita non sia specificato il regime patrimoniale del debitore.

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

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

- *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*
- *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*
- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Grazzanise è emerso che l'intero edificio è stato realizzato in assenza di titoli edilizi intorno alla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso e, successivamente, è stata inoltrata istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n.47/85 (con nota prot. n. 277 del 01.04.1986) dal sig. OMISSIS OMISSIS (marito della sig. OMISSIS OMISSIS). Nella predetta istanza di condono viene descritto l'intero fabbricato di due piani fuori terra composto da n.2 abitazioni, con un volume totale di 684,75 mc, per un totale di 9 vani principali e 7 accessori.

Successivamente, in data 18.12.2002, con nota prot. n.10641, il Comune di Grazzanise richiedeva una serie di integrazioni documentali per la definizione della pratica e precisamente:

- marche da bollo;
- titolo di proprietà;
- certificato di residenza nell'immobile oggetto di condono alla data del 28.02.1985;

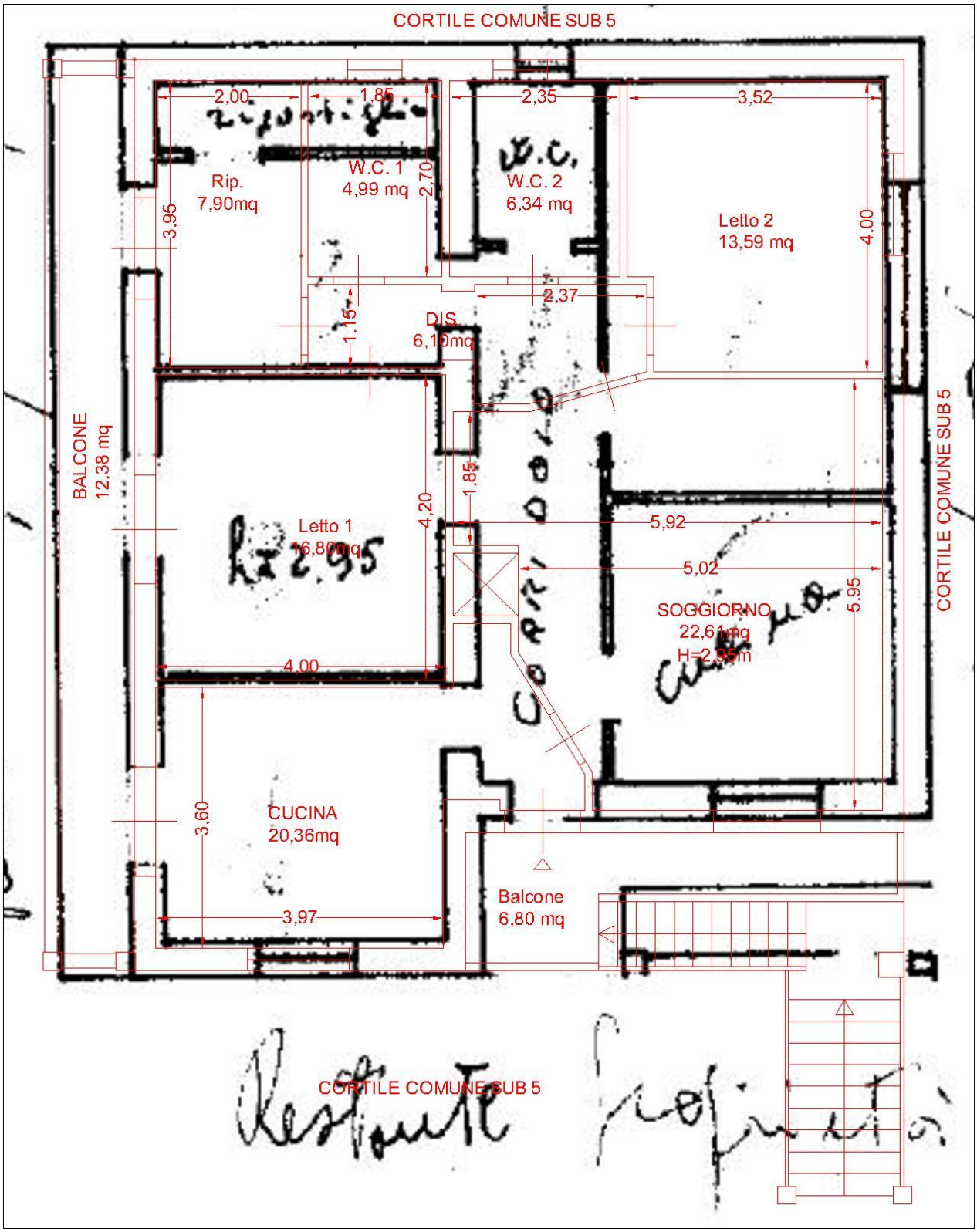
- dichiarazione sulla data dell'abuso, della presenza o meno di vincoli, di non avere carchi pendenti, descrizione delle opere oggetto di sanatoria e lo stato dei lavori;
- planimetrie rappresentative delle distanze dai confini;
- stralcio planimetrico con indicazione del fabbricato;
- disegni quotati con destinazione dei locali e schema planovolumetrico e degli scarichi fognari;
- perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere per abusi di oltre 450 mc;
- certificato idoneità statica;
- documentazione di denunzia al catasto;
- documentazione fotografica;
- parere dell'amministrazione preposta per la tutela del vincolo qualora ne esistano le condizioni.

Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, non è emersa la presenza di alcuna integrazione presentata dalle parti e, al proposito, tale evenienza risulta anche attestata dal responsabile dell'area tecnica che, con una nota prot. n.6529 del 08.05.2024, aveva già indicato quanto di seguito riportato:

- ✓ *"il sig. OMISSIS OMISSIS ha presentato in data 01.04.1986, prot. n. 277, regolare istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85;*
- ✓ *allo stato attuale la pratica risulta non integrata ed in corso di definizione;*
- ✓ *la stessa non presenta motivi ostativi al rilascio del permesso di costruire in sanatoria;*
- ✓ *la somma versata a titolo di oblazione è pari £ 823.100 suddivisa in tre rate:*
  - *Bollettino postale n. 260 del 18.02.1986 £403.100*
  - *Bollettino postale n. 746 del 13.06.1986 £208.000*
  - *Bollettino postale n. 491 del 19.08.1986 £212.000*
- ✓ *la somma versata a titolo di oblazione e oneri è pari a €3.899,82*
  - *Bollettino postale n. VCY n.143 del 20.12.2006 €1.974,76*
  - *Bollettino postale n. VCY n.145 del 20.12.2006 €1.925,06*
  - *Bollettino postale n. VCY n.146 del 20.12.2006 €51,64."*

Dalla documentazione reperita presso l'UTC, non è emersa la presenza di alcun grafico rappresentativo degli immobili pignorati e, al proposito, la scrivente ha estratto la planimetria catastale storica d'impianto dell'allora subalterno 2 (presentata in data 16.01.1981), che si ritiene verosimilmente rappresentativa dello stato dei luoghi all'epoca di presentazione dell'istanza di condono (1986) e l'ha confrontata con il rilevo dello stato dei luoghi accertato; da tale sovrapposizione sono emerse le seguenti difformità (vedi planimetria di sovrapposizione di seguito riportata):

- diversa disposizione degli spazi interni;
- apertura e/o spostamento di alcune finestre.



Pertanto, tra la situazione esistente al momento dell'istanza di condono (verosimilmente quella riportata nella planimetria catastale presentata il 16.01.1981) e quella attuale (rilevata in sede

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

di sopraluogo), emerge un'ulteriore difformità nella disposizione degli spazi interni e nella ubicazione/dimensione di alcune finestre.

Per la definizione della pratica di condono *in itinere* bisognerebbe ripristinare preventivamente lo stato lo stato dei luoghi riportandolo a quello riportato nella planimetria catastale del 1981, con la contestuale consegna di tutti gli elaborati richiesti con la nota prot. 10641 del 18.12.2002 ed eventualmente effettuare una integrazione degli oneri concessori. Si precisa, però, che la pratica di condono è riferita all'intero immobile e che, ai sensi della vigente normativa, **non può ottenersi una sanatoria parziale**, per cui andrebbe effettuata un'unica integrazione documentale relativa ad entrambe le unità immobiliari (piano terra, sub 3, non pignorato e appartenente ad altra ditta e piano primo, sub 4, pignorato). Ovviamente, non avendo effettuato alcun rilievo relativo all'unità non pignorata sub 3, la scrivente non ha elementi tecnici sufficienti per stabilire se lo stato dei luoghi del piano terra sia mutato e se, quindi, sussistano o meno le condizioni per ottenere il permesso di costruire in sanatoria di cui sopra.

I costi presunti complessivi per la definizione della pratica di condono dell'intero fabbricato (sub 3 non pignorato e sub 4 pignorato) possono approssimarsi in circa **€ 20.000,00** (comprensivi dei costi di ripristino dello stato dei luoghi per il lotto pignorato, salvi diversi e maggiori costi, al momento non quantificabili) da dividersi fra il lotto pignorato e l'unità terranea sub 3, ove sussistano i requisiti per la sanatoria per detto cespite. In questa fase, in via del tutto approssimativa e precauzionale, si ritiene opportuno detrarre l'intero costo della regolarizzazione urbanistica dal valore di stima, fermo restando che, come già evidenziato, la pratica di sanatoria dovrà necessariamente riguardare entrambe le unità immobiliari al piano terra (sub 3, non pignorato, laddove sussistano le condizioni per la conclusione della pratica *de qua*) e al piano primo (sub 4, pignorato).

Inoltre, come precedentemente specificato, sul cortile comune sub 5 sono stati realizzati abusivamente n. 2 box auto; per tali box auto non vi è possibilità di sanatoria in quanto gli stessi non rispettano le distanze minime dai confini e tra le costruzioni di cui al D.M. 1444/1968, né sussistono le condizioni di condonabilità alla luce di quanto riportato nel presente quesito; pertanto essi dovranno essere demoliti prima della presentazione delle integrazioni documentali, con costi presunti per la demolizione e lo smaltimento approssimabili a circa €7.000,00, salvi diversi e maggiori costi al momento non quantificabili. Detti costi non verranno detratti dal valore di stima in quanto non vi è ordinanza di demolizione.

L'area di sedime del fabbricato ricade in zona *"Centro Urbano"* del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 29.12.2023 e pubblicato sul BURC n.18 del 19.02.2024

Sebbene richiesti, l'UTC non ha fornito alcun certificato di agibilità e/o di abitabilità dei cespiti pignorati.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Roberto Iodice, è emerso che i cespiti pignorati sono al momento occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, come dichiarato dallo stesso debitore.

Tale evenienza non concorda con il certificato di residenza storico reperito dalla sottoscritta (vedi allegato), da cui si desume che lo stesso debitore risulta residente nel comune di Grazzanise (CE), in Via della Pietra, n. 9 dal 07/11/2025 a tutt'oggi, ovvero presso un cespite diverso da quello pignorato; da detto certificato si desume altresì che l'esecutato era residente presso l'immobile pignorato dal 2016 al 2025.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei ***vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene****.*
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) *verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di* ***altre procedure esecutive*** *relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di* ***procedimenti giudiziali civili*** *relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) *acquisire copia di eventuale* ***provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge*** *della casa coniugale;*
d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di* ***vincoli storico-artistici****;*
e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di* ***regolamento condominiale*** *e la eventuale trascrizione dello stesso;*
f) *acquisire copia degli* ***atti impositivi di servitù*** *sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

a) **TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2025 - Registro Particolare 19267 Registro Generale 24492**
Pubblico ufficiale UNEP UFFICIALE GIUDIZIARIO DI Repertorio 4810/2025 del 29/05/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GRAZZANISE(CE)

La trascrizione ha dato origine alla presente procedura esecutiva n. 144/25 R.G.E.

b) **ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2007 - Registro Particolare 16678 Registro Generale 49665**
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 88514/50431 del 07/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GRAZZANISE(CE)

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nell'ambito della presente p.e.

****

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

Come previsto nell'ambito del presente quesito, la sottoscritta ha effettuato le ricerche ipocatastali a nome dell'esecutato, nonché sulla dante causa (per coprire il ventennio antecedente la notifica del pignoramento) nonché sui dati catastali, i cui esiti sono sintetizzati nella seguente tabella:

Esiti ispezioni ipotecarie			
Nominativo	***Qualità***	***Periodo***	***Esiti - formalità***
OMISSIS OMISSIS (Capua, OMISSIS)	Esecutato	Dal 07.08.2007 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
OMISSIS OMISSIS (Grazzanise, OMISSIS)	Dante causa	Dal 18 giugno 1976 al 07.08.2007	Nessuna formalità sopra riportata
Dati catastali			
Catasto Fabbricati del **Comune di Grazzanise - foglio 28, particella 587, sub 4, categoria A/2**		Dal 22/06/2007 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
Catasto Fabbricati del **Comune di Grazzanise - foglio 28, particella 587, sub 2**		Dal 15/05/2007 al 22/06/2007	Stampa negativa
Catasto Terreni del **Comune di Grazzanise - foglio 28, particella 587**		Dal 1985 al 22/06/2007	Stampa negativa

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

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Relativamente agli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, oltre alle formalità già riportate in precedenza, limitatamente alla tipologia indicata nella sezione B del presente quesito, si rappresenta che sono presenti difformità catastali ed urbanistiche aventi un costo stimato di regolarizzazione pari complessivamente a circa **21.000,00 euro**.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Grazzanise è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli gravati da censo, livello o uso civico.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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.*

Nel corso del sopralluogo, dalle informazioni assunte *in loco*, è emerso che non risulta costituito alcun condominio, trattandosi, come già evidenziato, di un appartamento ricadente in un piccolo edificio bifamiliare (piani terra e primo), in cui la manutenzione delle parti comuni viene gestita dagli occupanti delle unità immobiliari in maniera bonariamente concordata.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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.*

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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.

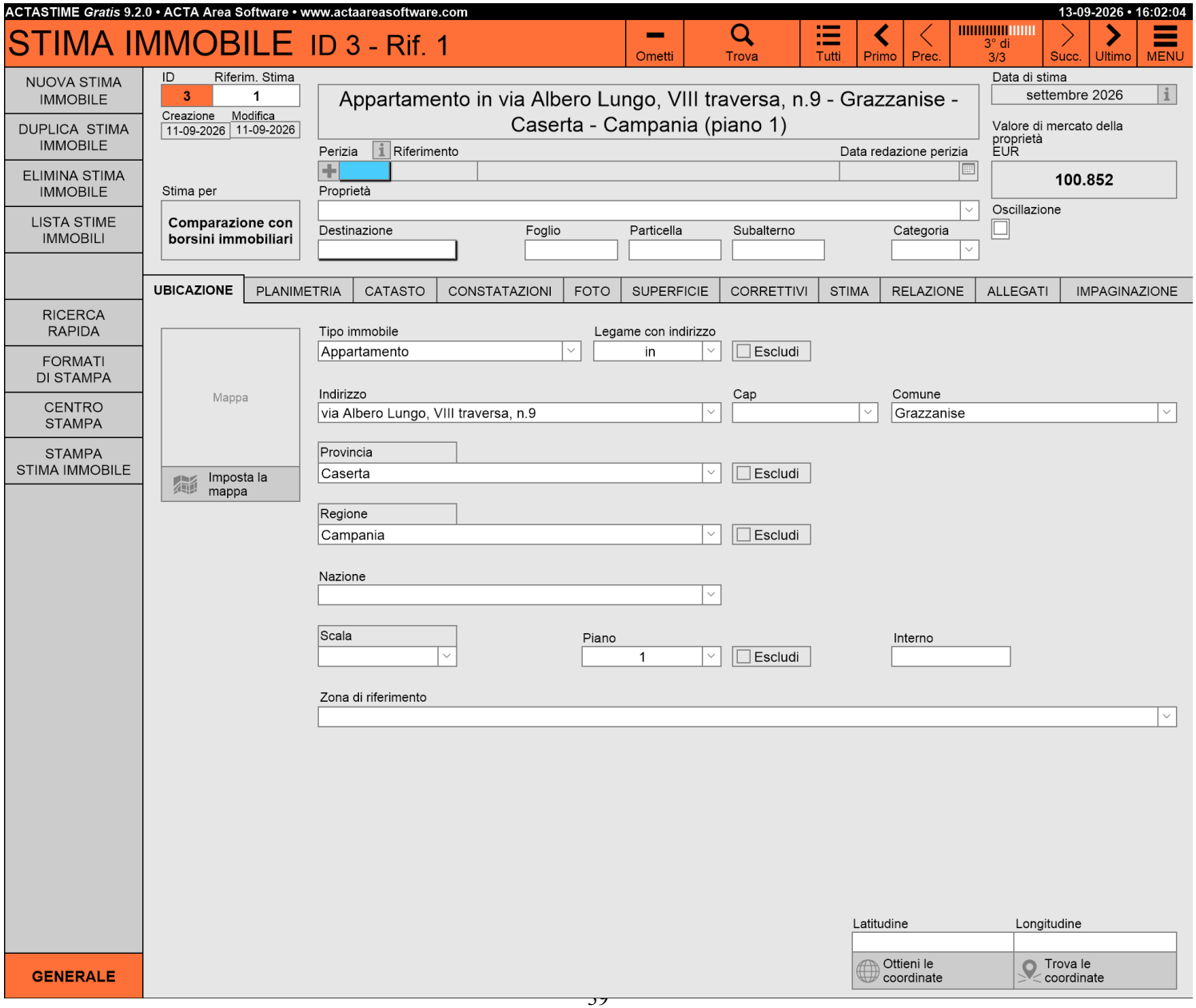
Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

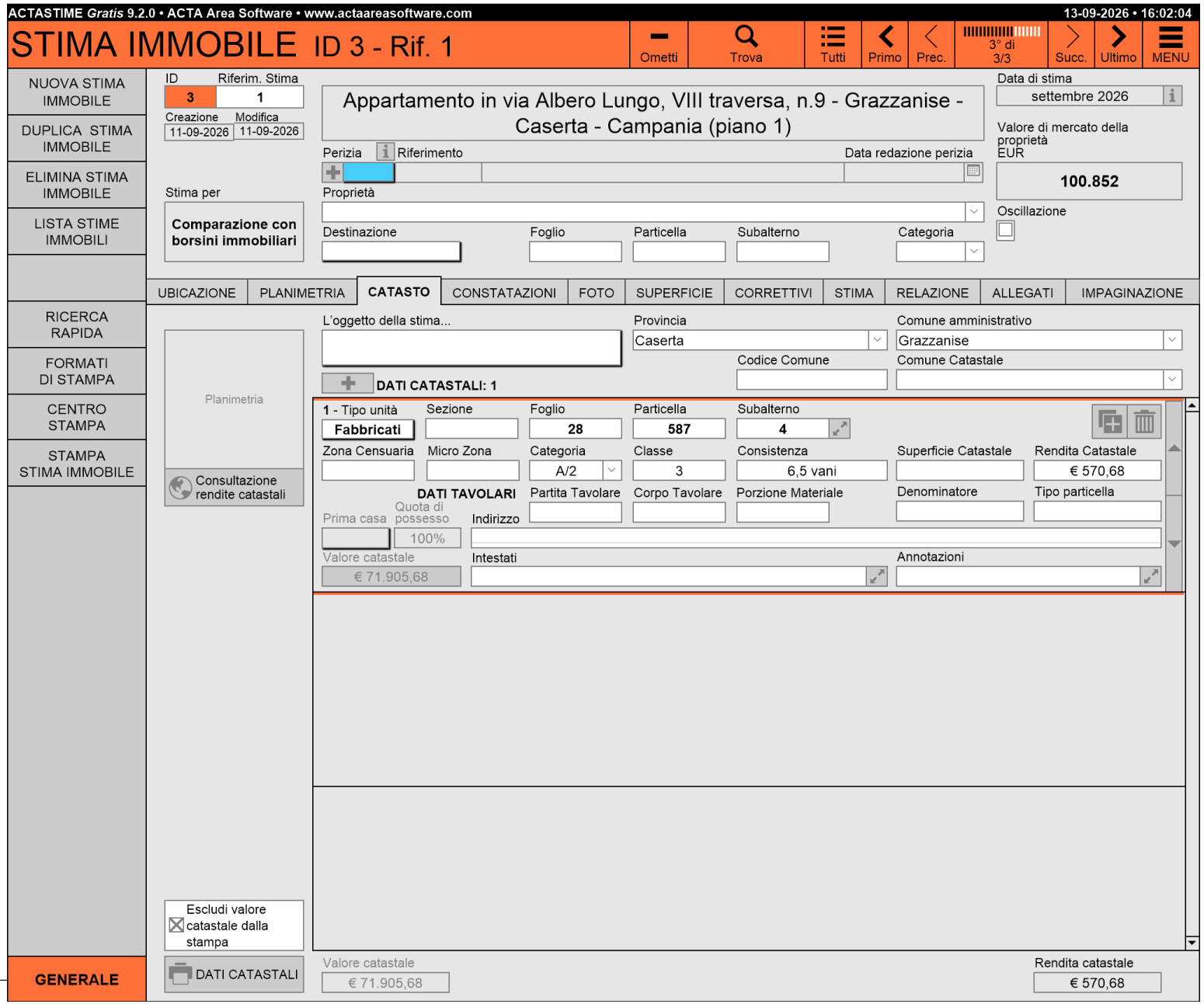
Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato 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.

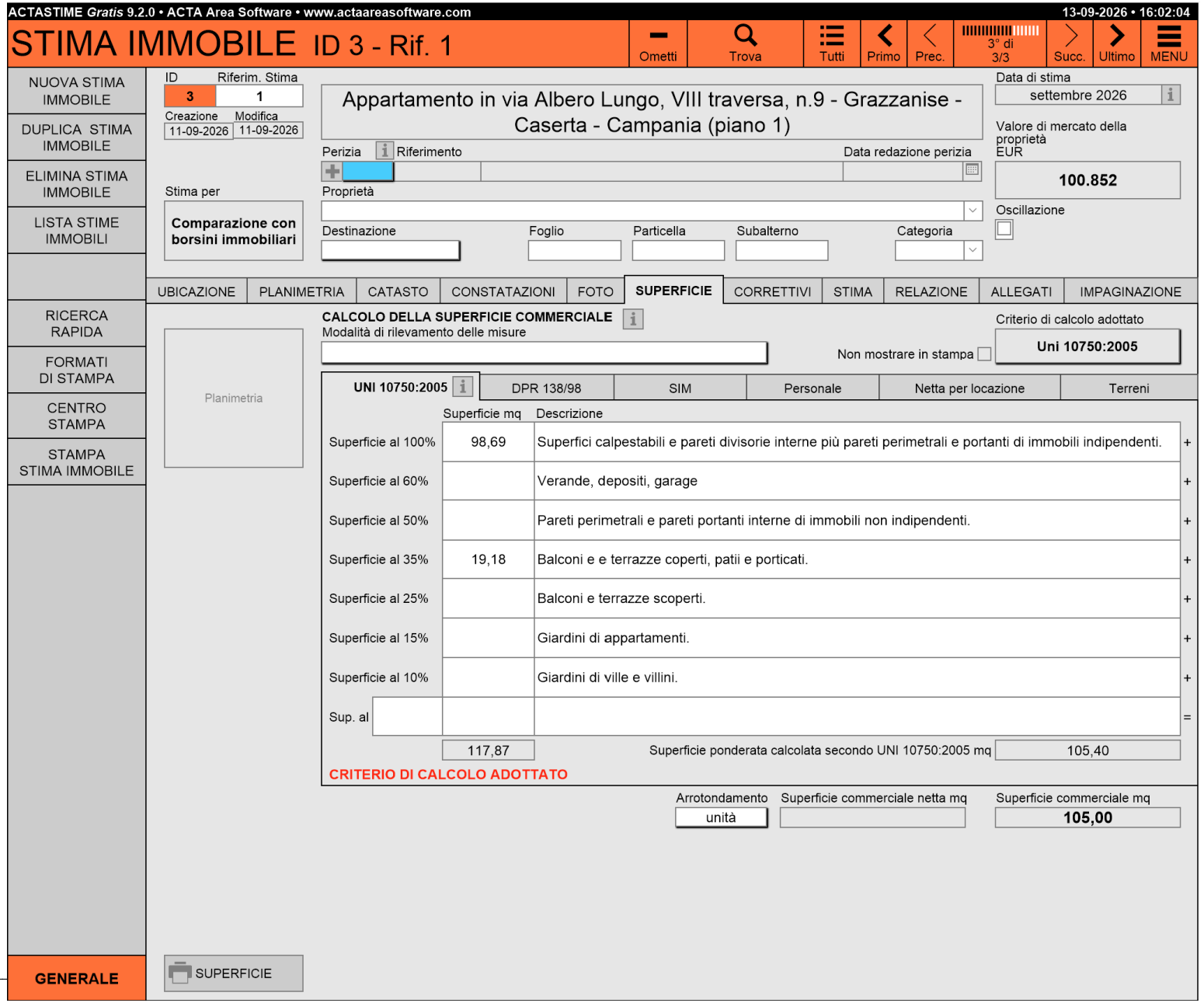
Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

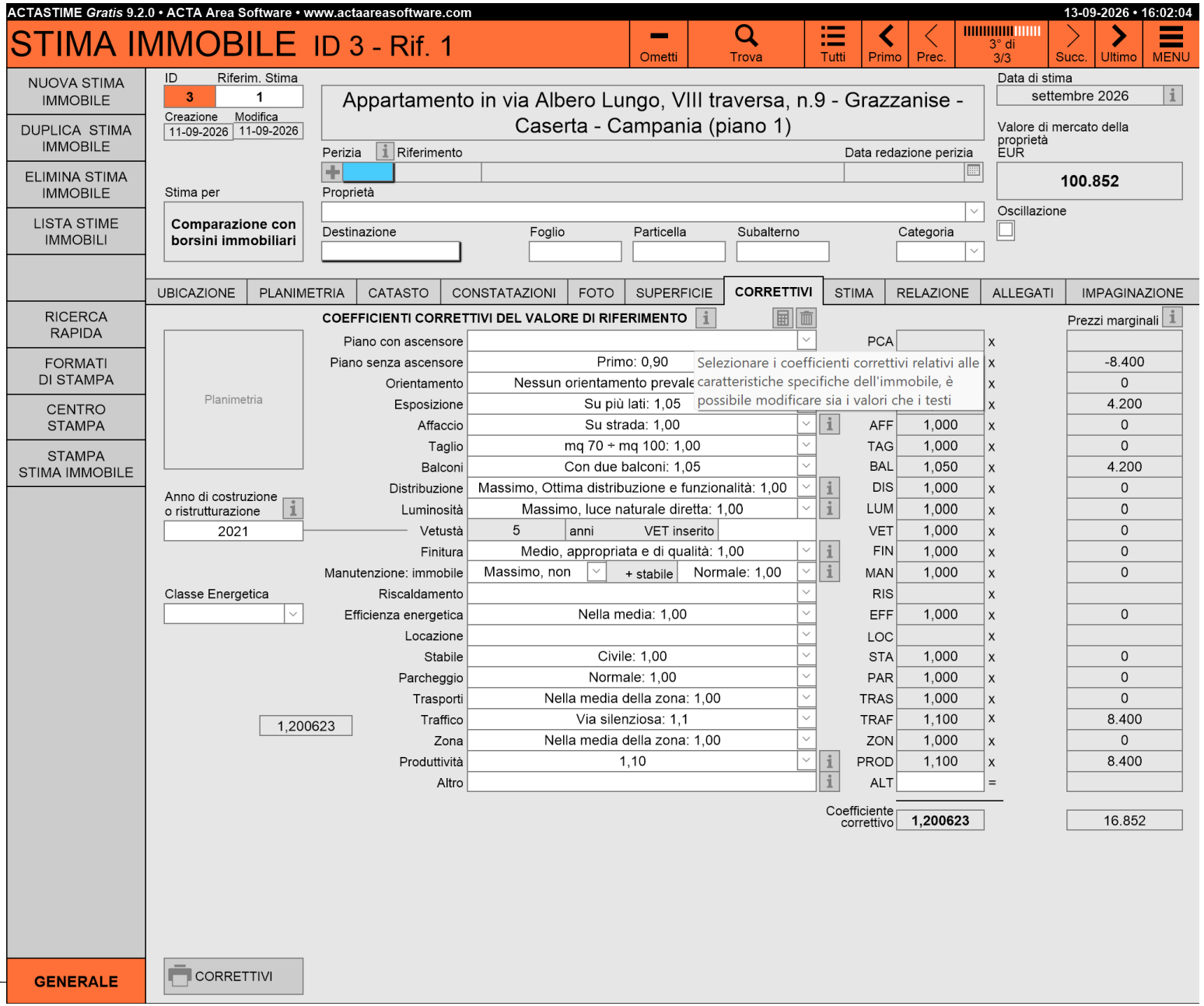
Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

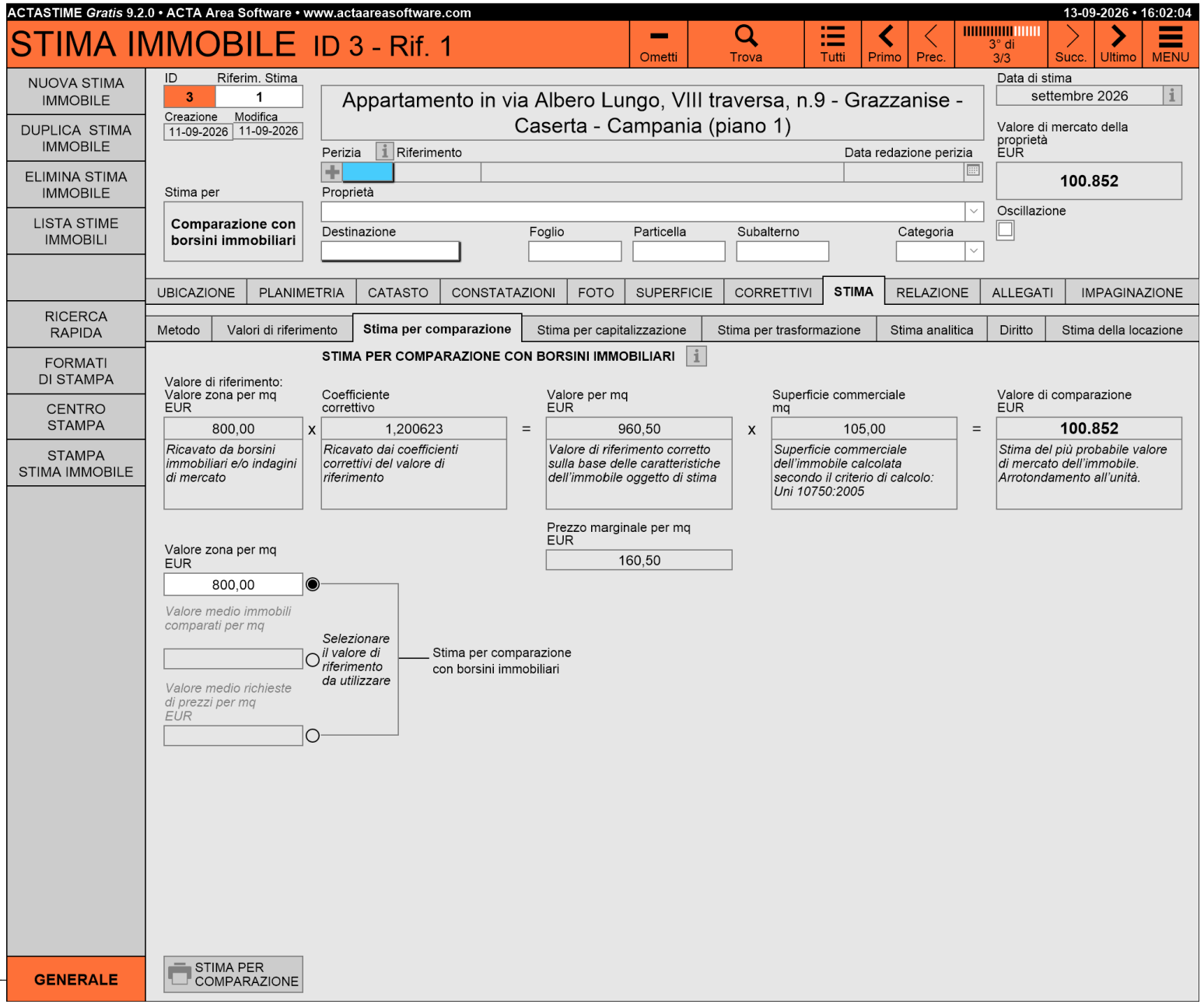
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS


ACTASTIME Gratis 9.2.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com
13-09-2026 • 16:02:04
STIMA IMMOBILE ID 3 - Rif. 1
Ometti
Trova
Tutti
Primo
Prec.
3° di 3/3
Succ.
Ultimo
MENU
NUOVA STIMA IMMOBILE
DUPLICA STIMA IMMOBILE
ELIMINA STIMA IMMOBILE
LISTA STIME IMMOBILI
RICERCA RAPIDA
FORMATI DI STAMPA
CENTRO STAMPA
STAMPA STIMA IMMOBILE
GENERALE
ID
3
Riferim. Stima
1
Creazione
11-09-2026
Modifica
11-09-2026
Stima per
Comparazione con borsini immobiliari
Appartamento in via Albero Lungo, VIII traversa, n.9 - Grazzanise - Caserta - Campania (piano 1)
Perizia
Riferimento
Data redazione perizia
Proprietà
Destinazione
Foglio
Particella
Subalterno
Categoria
Data di stima
settembre 2026
Valore di mercato della proprietà EUR
100.852
Oscillazione
UBICAZIONE
PLANIMETRIA
CATASTO
CONSTATAZIONI
FOTO
SUPERFICIE
CORRETTIVI
STIMA
RELAZIONE
ALLEGATI
IMPAGINAZIONE
Mappa
Imposta la mappa
Tipo immobile
Appartamento
Legame con indirizzo
in
Escludi
Indirizzo
via Albero Lungo, VIII traversa, n.9
Cap
Comune
Grazzanise
Provincia
Caserta
Escludi
Regione
Campania
Escludi
Nazione
Scala
Piano
1
Escludi
Interno
Zona di riferimento
Latitudine
Longitudine
Ottieni le coordinate
Trova le coordinate


ACTASTIME Gratis 9.2.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com
13-09-2026 • 16:02:04
STIMA IMMOBILE ID 3 - Rif. 1
Ometti
Trova
Tutti
Primo
Prec.
3° di 3/3
Succ.
Ultimo
MENU
NUOVA STIMA IMMOBILE
DUPLICA STIMA IMMOBILE
ELIMINA STIMA IMMOBILE
LISTA STIME IMMOBILI
RICERCA RAPIDA
FORMATI DI STAMPA
CENTRO STAMPA
STAMPA STIMA IMMOBILE
GENERALE
ID
3
Riferim. Stima
1
Creazione
11-09-2026
Modifica
11-09-2026
Stima per
Comparazione con borsini immobiliari
Appartamento in via Albero Lungo, VIII traversa, n.9 - Grazzanise - Caserta - Campania (piano 1)
Perizia
Riferimento
Data redazione perizia
Proprietà
Destinazione
Foglio
Particella
Subalterno
Categoria
Data di stima
settembre 2026
Valore di mercato della proprietà EUR
100.852
Oscillazione
UBICAZIONE
PLANIMETRIA
CATASTO
CONSTATAZIONI
FOTO
SUPERFICIE
CORRETTIVI
STIMA
RELAZIONE
ALLEGATI
IMPAGINAZIONE
Planimetria
Consultazione rendite catastali
L'oggetto della stima...
Provincia
Caserta
Comune amministrativo
Grazzanise
Codice Comune
Comune Catastale
DATI CATASTALI: 1
1 - Tipo unità
Fabbricati
Sezione
Foglio
28
Particella
587
Subalterno
4
Zona Censuaria
Micro Zona
Categoria
A/2
Classe
3
Consistenza
6,5 vani
Superficie Catastale
Rendita Catastale
€ 570,68
DATI TAVOLARI
Partita Tavolare
Corpo Tavolare
Porzione Materiale
Denominatore
Tipo particella
Prima casa
Quota di possesso
100%
Indirizzo
Valore catastale
€ 71.905,68
Intestati
Annotazioni
Escludi valore catastale dalla stampa
DATI CATASTALI
Valore catastale
€ 71.905,68
Rendita catastale
€ 570,68


ACTASTIME Gratis 9.2.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com
13-09-2026 • 16:02:04
STIMA IMMOBILE ID 3 - Rif. 1
Ometti
Trova
Tutti
Primo
Prec.
3° di 3/3
Succ.
Ultimo
MENU
NUOVA STIMA IMMOBILE
DUPLICA STIMA IMMOBILE
ELIMINA STIMA IMMOBILE
LISTA STIME IMMOBILI
RICERCA RAPIDA
FORMATI DI STAMPA
CENTRO STAMPA
STAMPA STIMA IMMOBILE
GENERALE
ID
3
Riferim. Stima
1
Creazione
11-09-2026
Modifica
11-09-2026
Stima per
Comparazione con borsini immobiliari
Appartamento in via Albero Lungo, VIII traversa, n.9 - Grazzanise - Caserta - Campania (piano 1)
Perizia
Riferimento
Data redazione perizia
Proprietà
Destinazione
Foglio
Particella
Subalterno
Categoria
Data di stima
settembre 2026
Valore di mercato della proprietà EUR
100.852
Oscillazione
UBICAZIONE
PLANIMETRIA
CATASTO
CONSTATAZIONI
FOTO
SUPERFICIE
CORRETTIVI
STIMA
RELAZIONE
ALLEGATI
IMPAGINAZIONE
Planimetria
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Modalità di rilevamento delle misure
Non mostrare in stampa
Criterio di calcolo adottato
Uni 10750:2005
UNI 10750:2005
DPR 138/98
SIM
Personale
Netta per locazione
Terreni
Superficie mq
Descrizione
Superficie al 100%
98,69
Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.
Superficie al 60%
Verande, depositi, garage
Superficie al 50%
Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.
Superficie al 35%
19,18
Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.
Superficie al 25%
Balconi e terrazze scoperti.
Superficie al 15%
Giardini di appartamenti.
Superficie al 10%
Giardini di ville e villini.
Sup. al
117,87
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq
105,40
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO
Arrotondamento
unità
Superficie commerciale netta mq
Superficie commerciale mq
105,00
SUPERFICIE


ACTASTIME Gratis 9.2.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com
13-09-2026 • 16:02:04
STIMA IMMOBILE ID 3 - Rif. 1
Ometti
Trova
Tutti
Primo
Prec.
3° di 3/3
Succ.
Ultimo
MENU
NUOVA STIMA IMMOBILE
DUPLICA STIMA IMMOBILE
ELIMINA STIMA IMMOBILE
LISTA STIME IMMOBILI
RICERCA RAPIDA
FORMATI DI STAMPA
CENTRO STAMPA
STAMPA STIMA IMMOBILE
GENERALE
ID
Riferim. Stima
3
1
Creazione
Modifica
11-09-2026
11-09-2026
Appartamento in via Albero Lungo, VIII traversa, n.9 - Grazzanise - Caserta - Campania (piano 1)
Perizia
Riferimento
Data redazione perizia
Stima per
Comparazione con borsini immobiliari
Proprietà
Destinazione
Foglio
Particella
Subalterno
Categoria
Data di stima
settembre 2026
Valore di mercato della proprietà EUR
100.852
Oscillazione
UBICAZIONE
PLANIMETRIA
CATASTO
CONSTATAZIONI
FOTO
SUPERFICIE
CORRETTIVI
STIMA
RELAZIONE
ALLEGATI
IMPAGINAZIONE
COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO
Prezzi marginali
Planimetria
Anno di costruzione o ristrutturazione
2021
Classe Energetica
1,200623
Piano con ascensore
Piano senza ascensore
Primo: 0,90
Orientamento
Nessun orientamento prevale
Esposizione
Su più lati: 1,05
Affaccio
Su strada: 1,00
Taglio
mq 70 ÷ mq 100: 1,00
Balconi
Con due balconi: 1,05
Distribuzione
Massimo, Ottima distribuzione e funzionalità: 1,00
Luminosità
Massimo, luce naturale diretta: 1,00
Vetustà
5
anni
VET inserito
Finitura
Medio, appropriata e di qualità: 1,00
Manutenzione: immobile
Massimo, non
+ stabile
Normale: 1,00
Riscaldamento
Efficienza energetica
Nella media: 1,00
Locazione
Stabile
Civile: 1,00
Parcheggio
Normale: 1,00
Trasporti
Nella media della zona: 1,00
Traffico
Via silenziosa: 1,1
Zona
Nella media della zona: 1,00
Produttività
1,10
Altro
Selezionare i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile, è possibile modificare sia i valori che i testi
PCA
AFF 1,000
TAG 1,000
BAL 1,050
DIS 1,000
LUM 1,000
VET 1,000
FIN 1,000
MAN 1,000
RIS
EFF 1,000
LOC
STA 1,000
PAR 1,000
TRAS 1,000
TRAF 1,100
ZON 1,000
PROD 1,100
ALT
x
=
-8.400
0
4.200
0
0
4.200
0
0
0
0
8.400
0
8.400
Coefficiente correttivo
1,200623
16.852
CORRETTIVI


ACTASTIME Gratis 9.2.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com
13-09-2026 • 16:02:04
STIMA IMMOBILE ID 3 - Rif. 1
Ometti
Trova
Tutti
Primo
Prec.
3° di 3/3
Succ.
Ultimo
MENU
NUOVA STIMA IMMOBILE
DUPLICA STIMA IMMOBILE
ELIMINA STIMA IMMOBILE
LISTA STIME IMMOBILI
RICERCA RAPIDA
FORMATI DI STAMPA
CENTRO STAMPA
STAMPA STIMA IMMOBILE
GENERALE
ID
3
Riferim. Stima
1
Creazione
11-09-2026
Modifica
11-09-2026
Appartamento in via Albero Lungo, VIII traversa, n.9 - Grazzanise - Caserta - Campania (piano 1)
Perizia
Riferimento
Data redazione perizia
Stima per
Comparazione con borsini immobiliari
Proprietà
Destinazione
Foglio
Particella
Subalterno
Categoria
Data di stima
settembre 2026
Valore di mercato della proprietà EUR
100.852
Oscillazione
UBICAZIONE
PLANIMETRIA
CATASTO
CONSTATAZIONI
FOTO
SUPERFICIE
CORRETTIVI
STIMA
RELAZIONE
ALLEGATI
IMPAGINAZIONE
Metodo
Valori di riferimento
Stima per comparazione
Stima per capitalizzazione
Stima per trasformazione
Stima analitica
Diritto
Stima della locazione
STIMA PER COMPARAZIONE CON BORSINI IMMOBILIARI
Valore di riferimento: Valore zona per mq EUR
800,00
Ricavato da borsini immobiliari e/o indagini di mercato
x
Coefficiente correttivo
1,200623
Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di riferimento
=
Valore per mq EUR
960,50
Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima
x
Superficie commerciale mq
105,00
Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005
=
Valore di comparazione EUR
100.852
Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.
Prezzo marginale per mq EUR
160,50
Valore zona per mq EUR
800,00
Valore medio immobili comparati per mq
Valore medio richieste di prezzi per mq EUR
Selezionare il valore di riferimento da utilizzare
Stima per comparazione con borsini immobiliari
STIMA PER 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.

AGENZIA delle ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: GRAZZANISE (E158)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	800	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,5	2,2	L

Destinazione prevalente: Residenziale

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 €800,00, 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 € 100.852,00, approssimabili a: ***€101.000,00***

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

OMISSIs
OMISSIS
OMISSIS

limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute 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 ed urbanistiche e catastali, i cui costi di regolarizzazione ammontano complessivamente a circa euro 21.000,00; non sono presenti spese condominiali insolute.

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 72.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
101.000,00 €	21.000,00 €	80.000,00 €	8.000,00 €	72.000,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 72.000,00

OMISSIs
OMISSIS
OMISSIS

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

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

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

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

Non si ricade nel caso di quota indivisa, in quanto il pignoramento investe la quota di 1/1 di proprietà del bene in testa all'esecutato, di stato civile libero all'epoca di acquisto del bene.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Roberto Iodice, è emerso che i cespiti pignorati sono al momento occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, come dichiarato dallo stesso debitore.

Tale evenienza non concorda con il certificato di residenza storico reperito dalla sottoscritta (vedi allegato), da cui si desume che lo stesso debitore risulta residente nel comune di Grazzanise (CE), in Via della Pietra, n. 9 dal 07/11/2025 a tutt'oggi, ovvero presso un cespite diverso da quello pignorato, sebbene risulti che l'esecutato fosse residente presso il cespite pignorato dal 2016 al 2025 (vedi certificato di residenza storico allegato).

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutato, premesso che nel fascicolo non era presente alcuna certificazione relativa al debitore, la scrivente ha richiesto ed ottenuto dal comune di Grazzanise (comune di residenza del sig. OMISSIS), il certificato di matrimonio per estratto (vedi allegato); da detto certificato si desume che il sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Capua (CE) il OMISSIS, ha contratto matrimonio in Grazzanise in data 24/07/2010, ovvero in epoca successiva rispetto all'acquisto del cespite staggito. Pertanto, nel 2007, al momento della stipula dell'atto di compravendita, lo stesso esecutato era di stato civile libero, sebbene nell'atto di compravendita non sia specificato il regime patrimoniale del debitore.

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.

L'appartamento in oggetto, come già specificato, si trova al piano primo di un edificio bifamiliare di n.2 piani fuori terra ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio per una superficie utile di circa 98 mq, con una altezza utile di 2,95 m e con n. 2 balconi aventi superficie complessiva di circa 19 mq.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Grazzanise** (CE) alla VIII traversa di via Albero Lungo, n.9, piano 1, come di seguito indicato:

- appartamento riportato al **foglio 28, particella 587, sub 4,** categoria A/2, classe 3, piano 1, vani 6,5, R.C. € 570,68

e risultano intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS,** nato a CAPUA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1.

E' stata ricostruita la provenienza anteventennale del lotto, con l'individuazione di un atto di compravendita del 1966.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Grazzanise, è emerso che vi è istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n.47/85 (prot. n. 277 del 01.04.1986), relativa all'intero edificio bifamiliare, non definita per carenze documentali, cui è difforme lo stato dei luoghi.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Roberto Iodice, è emerso che i cespiti pignorati sono al momento occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, come dichiarato dallo stesso debitore.

Tale evenienza non concorda con il certificato di residenza storico reperito dalla sottoscritta (vedi allegato), da cui si desume che lo stesso debitore risulta residente nel comune di Grazzanise (CE), in Via della Pietra, n. 9 dal 07/11/2025 a tutt'oggi, ovvero presso un cespite diverso da quello pignorato, sebbene risulti che l'esecutato fosse residente presso il cespite pignorato dal 2016 al 2025 (vedi certificato di residenza storico allegato).

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO UNICO: – **Piena** ed **intera proprietà** di **appartamento** al piano primo in edificio bifamiliare, sito nel comune di Grazzanise (CE), VIII traversa di via Albero Lungo, n. 9; è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio oltre a due balconi esterni; confina con altra u.i. foglio 28, particella 586 a nord, con altre uu.ii. foglio 28, particelle 57 e 606 ad ovest, con VIII traversa di via Albero Lungo ad est e con altra u.i. foglio 28, particella 588 a sud; è riportato nel **C.F.** del **comune di Grazzanise** (CE) al **foglio 28, particella 587, sub 4**, categoria A2, classe 3, piano 1, vani 6,5, R.C. € 570,68; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n.47/85 (prot. n. 277 del 01.04.1986), relativa all'intero edificio bifamiliare, non definita per carenze documentali, cui è difforme lo stato dei luoghi.
PREZZO BASE euro 72.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali; l'area di sedime non è gravata da vincoli, censi o livelli.

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°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;
All. n°4 visure catastali storiche e planimetrie catastali;
All. n°5 copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Grazzanise;
All. n°6: documentazione ipocatastale;
All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;
All. n°8: documentazione stato civile e anagrafe;
All. n°9: riepilogo spese sostenute;
All. n°10: richiesta liquidazione;
All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore

OMISSIs
OMISSIS
OMISSIS