

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SSA GIUSEPPINA VECCHIONE

OMISSIS

CONTRO _OMISSIS_

PROCEDURA ESECUTIVA N. 202/2020 RGE

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI

1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuseppina Vecchione, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 18 ottobre 2021, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Aversa (CE) alla via Tribunale n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 202/2020 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla società _OMISSIS_ _____, con sede in _OMISSIS_ alla _OMISSIS_, C.F. e P.IVA _OMISSIS_, in persona del legale rappresentante pro - tempore _OMISSIS_ _____, contro la _____ OMISSIS _____, con sede in _____ OMISSIS _____, alla via _____ OMISSIS _____, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese _OMISSIS_, P.IVA _OMISSIS_, in persona del legale rappresentante pro-tempore sig. ___ OMISSIS ___, residente in _____ OMISSIS _____, alla via _____ OMISSIS _____, in virtù di n. 3 cambiali pagherò emesse dalla _____ OMISSIS _____ in data 11.03.2019 all'ordine di _OMISSIS_ di Euro 4.000,00 ciascuna e con scadenza rispettivamente in data:

- 30.12.2019 e protestata il 02.01.2020;
- 30.01.2020 e protestata il 03.02.2020;
- 28.02.2020 ed insoluta.

Il creditore procedente spiegava, poi, un secondo intervento in data 16.10.2020, in forza di n. 4 cambiali pagherò emesse all'ordine di _____ OMISSIS _____ rispettivamente in data:

- 11.03.2019 dell'importo di Euro 4.000,00, con scadenza in data 30.12.2019 e protestata in data 02.01.2020 (già citata);
- 11.03.2019 dell'importo di Euro 4.000,00 con scadenza in data 30.01.2020 e protestata in data 03.02.2020 (già citata);
- 11.03.2019 dell'importo di Euro 4.000,00 con scadenza in data 28.02.2020 insoluta (già citata);
- 11.03.2019 dell'importo di Euro 4.000,00 con scadenza in data 30.11.2019 e protestata in data 04.12.2019.

In data 21.10.2020 effettuava un terzo intervento, che modificava e sostituiva il secondo intervento sopra richiamato, in forza dei titoli esecutivi di seguito elencati.

- n. 1 cambiale pagherò emessa all'ordine di _____ OMISSIS _____
in data 11.03.2019 dell'importo di Euro 4.000,00 con scadenza in data 30.11.2019 e protestata in data 04.12.2019;
- n. 3 assegni bancari tratti su Intesa Sanpaolo S.p.A. rispettivamente:
 - in data 18.12.2019 n. 8359866410-12 di Euro 3.226,41 impagato in data 20.12.2019 con causale "mancanza totale o parziale di fondi";
 - in data 27.12.2019 n. 8359866713-03 di Euro 5.087,28 impagato in data 31.12.2019 con causale "mancanza totale o parziale di fondi nel momento in cui il titolo viene";
 - in data 23.11.2019 n. 8359866404-06 di Euro 5.555,17 impagato in data 27.11.2019 con causale "mancanza totale o parziale di fondi nel momento in cui il titolo viene";
- n. 4 assegni bancari tratti su _OMISSIS_ rispettivamente:
 - in data 31.10.2019 n. 8359866407-09 di Euro 4.761,53 impagato in data 05.11.2019 con causale "mancanza totale o parziale di fondi";
 - in data 21.10.2019 n. 8352085930-06 di Euro 4.911,21 impagato in data 14.11.2019 con causale "assegno emesso in mancanza di fondi";
 - in data 11.11.2019 n. 8359866403-05 di Euro 5.713,78 impagato in data 13.11.2019 con causale "mancanza totale o parziale di fondi nel momento in cui il titolo viene";
 - in data 05.12.2019 n. 8359866408-10 di Euro 5.859,22 impagato in data 09.12.2019 con causale "mancanza totale o parziale di fondi nel momento in cui il titolo viene" (non è menzionato nell'atto, ma presente tra i titoli allegati);
- n. 2 assegni bancari tratti su _OMISSIS_ rispettivamente:
 - in data 12.01.2020 n. 8359866715-05 di Euro 4.567,86 impagato in data 16.01.2020 con causale "assegno emesso in data posteriore a quella di iscrizione in archivio effettuata";
 - in data 21.01.2020 n. 8359866716-06 di Euro 5.153,72 impagato in data 23.01.2020 con causale "assegno emesso in data posteriore a quella di iscrizione in archivio effettuata".

In data 17.01.2022 effettuava un ulteriore intervento, stante il mancato pagamento del saldo delle fatture di vendita – per la somma complessiva di Euro 47.312,74 di sorta capitale, oltre le spese e gli interessi – di seguito indicate.

- n. 18r015497/2018;
- n. 18r015914/2018;
- n. 18r016178/2018;
- n. 18r016614/2018;
- n. 18r016615/2018;
- n. 19r000045/2019;
- n. 19r000046/2019;
- n. 19r000531/2019;
- n. 19r000532/2019;
- n. 19r000850/2019;
- n. 19r000851/2019;
- n. 19r001244/2019;
- n. 19r001245/2019;
- n. 19r002077/2019;
- n. 19r002078/2019;
- n. 19r002661/2019;
- n. 19r002662/2019;
- n. 18r014940 del 19/11/2018.

Si precisa, altresì, che – con Sentenza n. 73/2020 del 30/12/2020 – è stato dichiarato il fallimento della società debitrice. Tuttavia, con Sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 31/2021 del 16/04/2021 risulta accolto il reclamo e revocata la sentenza dichiarativa di fallimento.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 23/11/2020.

Nella suddetta documentazione la certificazione delle iscrizioni si estende a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative agli immobili pignorati risale sino all'ultimo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto e la data del pignoramento sono intervenute variazioni catastali limitatamente all'immobile n. 1, di cui si dirà puntualmente in risposta al quesito sub 3).

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale

corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I dati catastali dei beni citati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, per quanto attiene gli immobili di seguito indicati dal n. 2 al n. 7, corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto (28/07/1994), mentre per quanto attiene l'immobile di seguito indicato al n. 1, l'atto di acquisto del 07/12/1994 si riferisce al terreno su cui risulta

edificato il complesso immobiliare, destinato ad attività agricola, oggetto della procedura esecutiva odierna, in ragione delle variazioni catastali che verranno meglio descritte in risposta al quesito sub. 3).

Per tutti i beni pignorati vi è rispondenza tra il diritto reale in capo alla società debitrice, in forza degli atti di acquisto sopra richiamati, e quello riportato nell'atto di pignoramento.

Al riguardo, si precisa che gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sono quelli di seguito elencati.

- **Immobilabile n. 1. Complesso immobiliare destinato ad attività agricola**, sito in Dragoni, alla via Cerasone, 12-14, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dragoni al **foglio 16, p.lla 5010, sub. 1**, cat. D/10, R.C. Euro 20.477,72.
- **Immobilabile n. 2. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Valle", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 143**, seminativo arborato di classe 4, della superficie di 2593 mq, R.D. Euro 7,37 e R.A. Euro 8,04.
- **Immobilabile n. 3. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Valle", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 188**, seminativo di classe 3, della superficie di 2607 mq, R.D. Euro 12,79 e R.A. Euro 7,41.
- **Immobilabile n. 4. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 217**, seminativo di classe 4, della superficie di 4946 mq, R.D. Euro 17,88 e R.A. Euro 12,77.
- **Immobilabile n. 5. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 219**, bosco ceduo di classe 4, della superficie di 2448 mq, R.D. Euro 0,76 e R.A. Euro 0,76.
- **Immobilabile n. 6. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 220**, seminativo di classe 4, della superficie di 5438 mq, R.D. Euro 19,66 e R.A. Euro 14,04.
- **Immobilabile n. 7. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 222**, bosco ceduo di classe 4, della superficie di 1585 mq, R.D. Euro 0,49 e R.A. Euro 0,49.

Al fine della corretta individuazione degli immobili di cui sopra, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione delle foto aeree e delle mappe catastali, riportate nell'**Allegato n. 1** e nell'**Allegato n. 2**, con la evidenziazione degli immobili pignorati, divisi per lotti di vendita.

Al riguardo, alla luce di quanto sin qui descritto, lo scrivente ritiene opportuna la formazione di due lotti di vendita, come di seguito meglio specificati.

LOTTO N. 1.

- **Immobile n. 1. Complesso immobiliare destinato ad attività agricola**, sito in Dragoni, alla via Cerasone, 12-14, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dragoni al **foglio 16, p.IIa 5010, sub. 1**, cat. D/10, R.C. Euro 20.477,72. L'intero appezzamento di terreno su cui insiste il complesso immobiliare di cui sopra, censito al Catasto Terreni al foglio 16 p.IIa 5010, confina nel suo insieme a nord con strada comunale Ficone, a sud-est con strada comunale Inserti, a sud-ovest con sede ferroviaria linea Caserta-Piedimonte, a nord-ovest con strada comunale Cerasone.



LOTTO N. 2.

- **Immobile n. 2. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Valle", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.IIa 143**, seminativo arborato di classe 4, della superficie di 2593 mq, R.D. Euro 7,37 e R.A. Euro 8,04, confinante a nord con strada comunale, a est con p.IIa 245, a sud con p.IIa 148, a ovest con p.IIa 142.
- **Immobile n. 3. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Valle", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.IIa 188**, seminativo di classe 3, della superficie di 2607 mq, R.D. Euro 12,79 e R.A. Euro 7,41, confinante a nord con p.IIe 185, 186, 187, a est con p.IIa 5020, a sud con strada vicinale, a ovest con p.IIa 372.

- **Immobile n. 4. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.Ila 217**, seminativo di classe 4, della superficie di 4946 mq, R.D. Euro 17,88 e R.A. Euro 12,77, confinante a nord con p.Ile 211, 212, 213, 215, a est con p.Ile 222, 224, 225, a sud con p.Ile 221, 222, 226, 227, a ovest con p.Ila 219.
- **Immobile n. 5. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.Ila 219**, bosco ceduo di classe 4, della superficie di 2448 mq, R.D. Euro 0,76 e R.A. Euro 0,76, confinante a nord con p.Ile 210 e 215, a est con p.Ile 217 e 221, a sud con p.Ila 220, a ovest con p.Ile 218 e 398.
- **Immobile n. 6. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.Ila 220**, seminativo di classe 4, della superficie di 5438 mq, R.D. Euro 19,66 e R.A. Euro 14,04, confinante a nord con p.Ile 219 e 398, a est con p.Ile 221 e 231, a sud-est con p.Ila 233, a ovest con Vallone Pergolaro.
- **Immobile n. 7. Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.Ila 222**, bosco ceduo di classe 4, della superficie di 1585 mq, R.D. Euro 0,49 e R.A. Euro 0,49, confinante a nord e a ovest con p.Ila 217, a sud-est con p.Ile 225 e 228, a sud-ovest con p.Ila 227.



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Come già anticipato, gli immobili, che costituiscono il **lotto di vendita n. 1**, consistono – nell'insieme – in un complesso immobiliare destinato ad azienda agricola per l'allevamento di conigli da carne, ricadente su appezzamento di terreno della estensione catastale di circa 27.320 mq, ubicato nel Comune di Dragoni alla via Cerasone 12-14.

Esso è collocato in una zona agricola e periferica e dista circa 2 km dal Municipio di Dragoni, circa 5 km dallo svincolo della Strada Statale 372 Telesina, circa 24 km dal casello di Caianello dell'Autostrada A1.

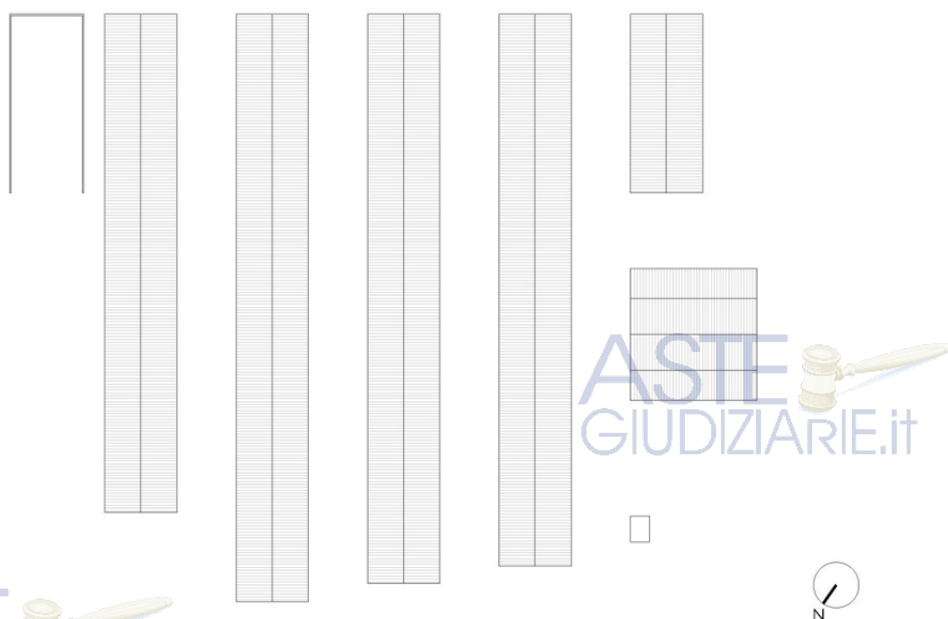
L'accesso pedonale e carrabile alla area esterna del complesso edilizio avviene dalla via Cerasone, attraverso due ingressi, uno posto al civico 12 e l'altro posto al civico 14.



La struttura – destinata all’allevamento di conigli e progettata e realizzata a tale scopo – si compone dei manufatti di seguito descritti.

- n. 5 capannoni destinati all’allevamento e alla selezione dei capi, così articolati:
 - n. 1 capannone di dimensioni 12 metri x 99 metri;
 - n. 1 capannone di dimensioni 12 metri x 96 metri;
 - n. 1 capannone di dimensioni 12 metri x 90metri;
 - n. 1 capannone di dimensioni 12 metri x 84 metri;
 - n. 1 capannone di dimensioni 12 metri x 30 metri;
- n. 1 edificio destinato a abitazione custode, uffici e magazzino;
- n. 1 cabina gruppo elettrogeno;
- n. 1 letamaia.

L’edificazione del complesso aziendale risale agli anni ‘90. Attualmente esso si presenta in disuso e, dunque, versa in uno stato di parziale degrado. Le finiture sono di livello medio-basso, ma ampiamente in linea con la destinazione d’uso dei manufatti.



ASTE GIUDIZIARIE.it
PLANIMETRIA GENERALE

- I capannoni presentano una struttura intelaiata in acciaio, con elementi bullonati, composta di colonne aventi un interasse di circa 3 metri e tralici, posti a sostegno di una copertura a due falde inclinate. La copertura è realizzata con lamiera di alluminio, isolata all'intradosso con un doppio strato di isolante in fibra minerale. Lateralmente i capannoni presentano finestre a nastro in PVC. Le pareti perimetrali sono realizzate con pannelli sandwich di spessore 40 mm. Internamente, nella parte inferiore, vi sono banchine in calcestruzzo che corrono parallelamente ai lati lunghi dei capannoni.

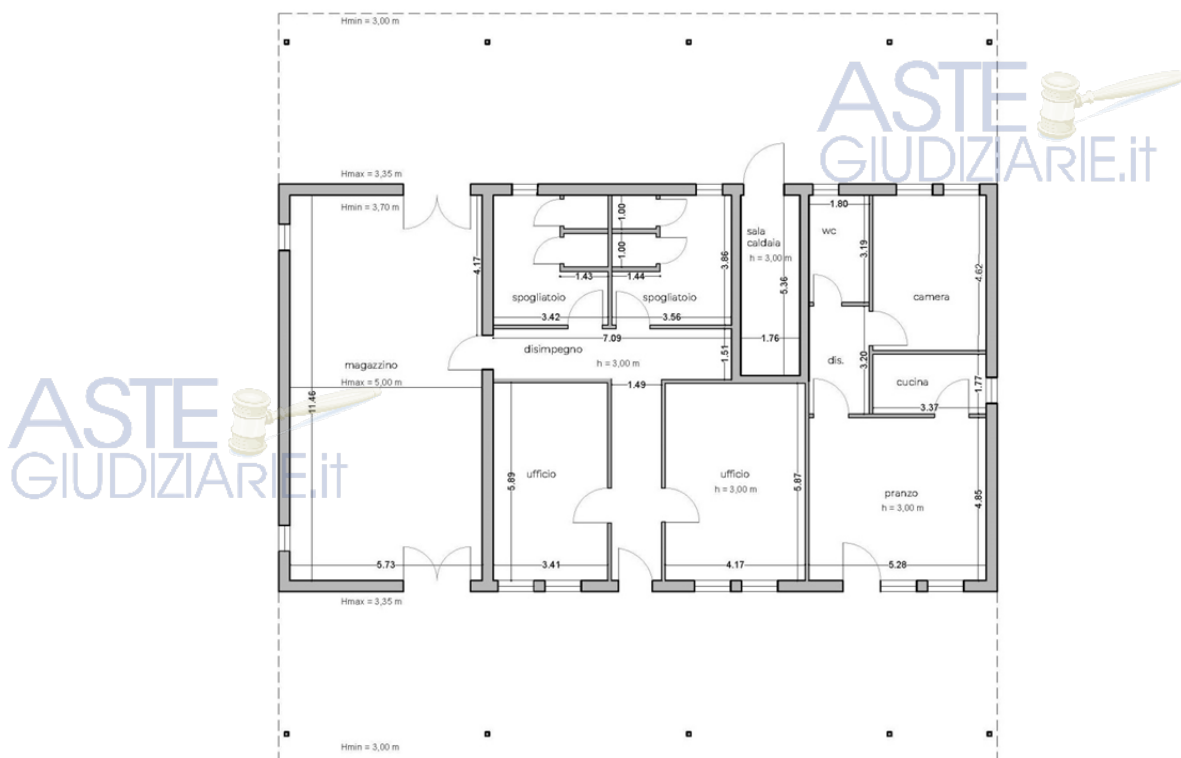
Vi sono impianto elettrico e impianti di ventilazione, di umidificazione e di allarme, i quali appaiono tutti in evidente stato di abbandono.

L'altezza utile minima dei capannoni è pari a circa 2,70 m, mentre la massima è pari a circa 5,00 m.

La superficie complessiva dei capannoni è pari a circa 4.862 mq.



- L'edificio destinato a *abitazione custode, uffici e magazzino*, presenta una struttura intelaiata in acciaio, con elementi bullonati, composta di colonne e tralici, posti a sostegno di una copertura a due falde inclinate. La copertura è realizzata con lamiera grecata, zincata e verniciata, isolata all'intradosso con un doppio strato di isolante in fibra minerale e sottostante piano di finitura del soffitto in lamiera di acciaio.



Per quanto riguarda l'abitazione del custode, dotata di accesso autonomo dall'esterno, essa si articola in camera da pranzo, cucinino, disimpegno, una camera da letto e un bagno. Per quanto riguarda, invece, gli uffici, anch'essi hanno un accesso indipendente dal fronte principale del fabbricato e si articolano in un disimpegno (che, a sua volta, è collegato al magazzino), due uffici e doppio spogliatoio, con servizi igienici. Inoltre, vi è il magazzino, dotato di due accessi, uno sul lato nord-ovest (prospetto principale) e uno sul lato sud-est, sul retro dell'edificio. Da quest'ultimo lato, peraltro, si accede anche al locale autoclave. Infine, l'edificio presenta sui lati nord-ovest e sud-est due porticati aperti, coperti da lamiera grecata.

L'altezza utile dei locali abitazione e ufficio è pari a circa 3,00 m; quella del locale deposito va da circa 3,70 m di altezza minima a circa 5,00 m di altezza massima.

La superficie interna netta è pari a circa 226 mq.





Si precisa che – per quanto attiene l’abitazione del custode e gli uffici – non è stato possibile reperire l’attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali. Si precisa, altresì, che in base alle norme vigenti in materia, non è comunque dovuto l’APE per tutti i locali che non siano ad uso abitativo o similari, oppure che non prevedano la presenza continuativa di persone. Nel caso di specie, dunque, si ritiene non sia dovuta la redazione dell’APE per i capannoni adibiti all’allevamento di conigli, né per gli altri locali accessori.

- L’edificio destinato a cabina gruppo elettrogeno, posizionato tra l’ingresso posto al civico 12 e l’edificio che ospita gli uffici e l’alloggio custode, presenta una tompagnatura di circa 30 cm di spessore e ha copertura piana. Esso ha una superficie interna di circa 10 mq.
- Infine, la letamaia, che è ubicata oltre l’ultimo capannone, nell’angolo nord-est del lotto, è sprovvista di copertura, presenta una pavimentazione in calcestruzzo, un solo lato libero e tre pareti di contenimento in calcestruzzo armato e ha una superficie netta di circa 360 mq.

Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 3**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il lotto n. 1 (**Allegato n. 4**).

Per quanto concerne, invece, i terreni facenti parte del **lotto di vendita n. 2**, essi sono ubicati tutti in zona boschiva, totalmente periferica, come si evince anche dalla foto aerea, di cui si ripropone un ingrandimento qui di seguito.

La particella 143 del foglio 21, situata in località “Valle”, confina a nord con la strada comunale, ovverosia – più precisamente tratto della Strada Provinciale 107 Formicola-

Dragoni – mentre la particella 188, anch'essa in località "Valle" confina con una strada sterrata, che si diparte dalla via comunale citata.



Le quattro particelle contigue, ovvero le particelle 217, 219, 220 e 222, situate in località "Pietra Lavorata", sono addirittura in zona interna, raggiungibile attraverso un sentiero decisamente impervio, che ha impedito agli ausiliari del G.E. di accedervi, anche a causa della folta vegetazione che infesta sia le vie di accesso che le stesse particelle di terreno.



Foto dalla strada comunale



Strada vicinale



Sentiero alle p.lle 217-219-220-222

Alla luce di quanto sopra riferito, appare assolutamente necessario evidenziare che i dati sopra riferiti sono estratti dalle visure catastali, ma le complesse condizioni della vegetazione hanno impedito agli ausiliari del G.E. di verificare le reali condizioni dei terreni, la loro conformazione e l'esatta individuazione dei confini (non visibili).

Si allegano planimetria di inquadramento (**Allegato n. 5**) e rilievo fotografico dei terreni che costituiscono il lotto n. 2 (**Allegato n. 6**).

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.

I beni immobili oggetto della presente procedura, così come menzionati nell'atto di pignoramento, sono identificati catastalmente come segue.

- **Immobile n. 1.** Catasto Fabbricati, Comune di Dragoni, al **foglio 16, p.IIa 5010, sub. 1**, categoria D/10, Rendita Euro 20.477,72.
- **Immobile n. 2.** Catasto Terreni, Comune di Dragoni, al **foglio 21, p.IIa 143**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie are 25 centiare 93, Reddito Dominicale Euro 7,37, Reddito agrario Euro 8,04.
- **Immobile n. 3.** Catasto Terreni, Comune di Dragoni, al **foglio 21, p.IIa 188**, qualità seminativo, classe 3, superficie are 26 centiare 07, Reddito Dominicale Euro 12,79, Reddito agrario Euro 7,41.
- **Immobile n. 4.** Catasto Terreni, Comune di Dragoni, al **foglio 21, p.IIa 217**, qualità seminativo, classe 4, superficie are 49 centiare 46, Reddito Dominicale Euro 17,88, Reddito agrario Euro 12,77.
- **Immobile n. 5.** Catasto Terreni, Comune di Dragoni, al **foglio 21, p.IIa 219**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie are 24 centiare 48, Reddito Dominicale Euro 0,76, Reddito agrario Euro 0,76.
- **Immobile n. 6.** Catasto Terreni, Comune di Dragoni, al **foglio 21, p.IIa 220**, qualità seminativo, classe 4, superficie are 54 centiare 38, Reddito Dominicale Euro 19,66, Reddito agrario Euro 14,04.
- **Immobile n. 7.** Catasto Terreni, Comune di Dragoni, al **foglio 21, p.IIa 222**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie are 15 centiare 85, Reddito Dominicale Euro 0,49, Reddito agrario Euro 0,49.

Gli immobili risultano intestati in Catasto alla _____ OMISSIS _____, con sede in _____ OMISSIS _____, P.IVA _OMISSIS_, per il diritto di piena proprietà.

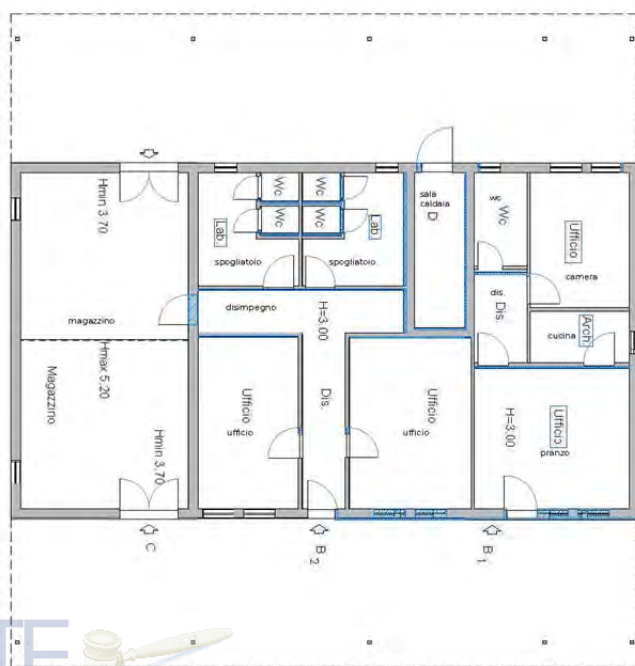
Quanto all'**immobile n. 1**, si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ma che gli uni e gli altri non corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto del 07/12/1994, in ragione delle variazioni catastali di seguito descritte.

L'immobile n. 1, infatti, risulta costituito in Catasto Fabbricati in data 12/01/1998 con categoria D/7, successivamente variato in categoria D/10, in virtù di variazione della destinazione 05/02/2002 prot. n. 28505.

Il complesso edilizio risulta edificato su terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 16 p.lla 5010, oggi ente urbano, della estensione di ha 2,73,20, così censito in virtù di tipo mappale del 18/12/1997 n. 22300.1/1997. Tale particella deriva dalla unione dei terreni censiti al foglio 16 p.lla 264 (estesa ha 1,36,60) e p.lla 5004 (estesa ha 1,36,60). A loro volta, dette particelle derivano dal frazionamento della originaria p.lla 264 (estesa ha 2,73,20), in virtù di frazionamento del 15/02/1980 prot. n. 4.1/1980. La originaria p.lla 264, come sopra descritta, risulta così censita sin dall'impianto meccanografico.

Per quanto attiene le planimetrie catastali dei manufatti censiti in Catasto Fabbricati al foglio 16 p.lla 5010 sub. 1, lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso non corrisponde alle planimetrie catastali, con riguardo alle difformità di seguito riportate.

- Per quanto attiene la planimetria del fabbricato adibito a uffici e alloggio custode, si rilevano variazioni di sagoma e di tramezzature interne irrilevanti, seppure evidenziate nell'allegata planimetria, oltre ad una errata indicazione della destinazione d'uso di due locali dell'attuale alloggio custode, ove sono riportate le diciture ufficio in luogo – rispettivamente – di pranzo e letto e la dicitura archivio in luogo di cucina e, infine, la dicitura laboratorio in luogo di spogliatoio.

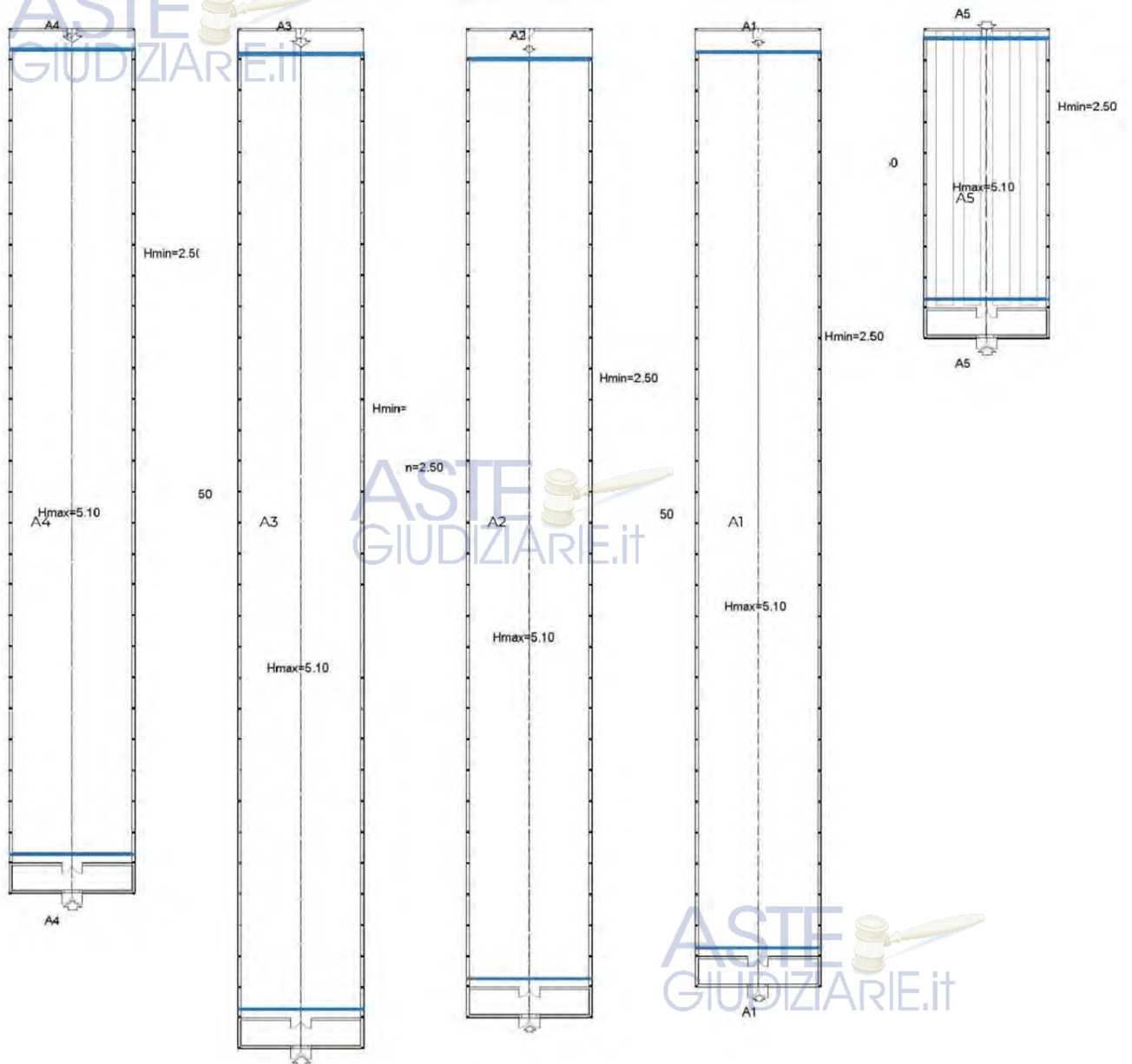


PIANTA UFFICI



PIANTA GRUPPO ELETTROGENO

- Per quanto riguarda, inoltre, il manufatto destinato a cabina gruppo elettrogeno, si rileva una lieve variazione di sagoma.
- Per quanto attiene ai capannoni destinati ad accogliere i capi di allevamento, si rileva una lieve variazione di sagoma, una leggera traslazione della parete che divide il disimpegno posto all'ingresso e la restante parte dei singoli capannoni e infine – a quanto risulterebbe dalle planimetrie estratte dal Catasto – una errata indicazione del rapporto di scala indicato nei grafici catastali.



Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alle planimetrie con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegare alla presente relazione e sopra riportate.

In virtù di quanto sopra descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA, volta all'aggiornamento delle planimetrie catastali dei manufatti facenti parte del lotto n. 1, il costo stimato è pari a **Euro 1.500,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica delle unità immobiliari, planimetrie catastali e planimetrie con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il lotto n. 1 (**Allegato n. 7**).

Quanto agli **immobili nn.2-3-4-5-6-7**, ovvero appezzamenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al foglio 21 p.lle 143, 188, 217, 219, 220 e 222, tutti così distinti in Catasto sin dall'impianto meccanografico, si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e che gli uni e gli altri corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto del 28/07/1994.

Si allegano estratti di mappa e visure catastali storiche dei terreni, che costituiscono il lotto n. 2 (**Allegato n. 8**).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere

inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

LOTTO n. 1: piena ed intera proprietà di complesso immobiliare a destinazione agricola adibito a **allevamento di conigli da carne**, sito in Dragoni alla via Cerasone ai civici 12 e 14.

Il complesso edilizio è composto dai manufatti di seguito elencati.

- N. 5 capannoni destinati all'allevamento e alla selezione dei capi, così articolati:
 - n. 1 capannone di dimensioni 12 metri x 99 metri;
 - n. 1 capannone di dimensioni 12 metri x 96 metri;
 - n. 1 capannone di dimensioni 12 metri x 90metri;
 - n. 1 capannone di dimensioni 12 metri x 84 metri;
 - n. 1 capannone di dimensioni 12 metri x 30 metri;
- n. 1 edificio destinato a abitazione custode, uffici e magazzino;
- n. 1 cabina gruppo elettrogeno;
- n. 1 letamaia.

Atteso quanto sopra precisato, si rappresenta che il fabbricato destinato a abitazione custode, uffici e magazzino è composto – più precisamente – da:

- abitazione custode
 - camera da pranzo, cucinino, disimpegno, camera da letto e bagno;
- uffici
 - disimpegno, due uffici e due spogliatoi, ciascuno con servizi igienici;
- magazzino;
- locale caldaia.

L'intero complesso immobiliare è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Dragoni, al **foglio 16, p.IIa 5010, sub. 1**, categoria D/10, Rendita Euro 20.477,72.

Esso insiste sul terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Dragoni al foglio 16 p.IIa 5010, ente urbano, della estensione di ha 2,73,20, così censito in virtù di tipo mappale del 18/12/1997 n. 22300.1/1997. Tale particella deriva dalla originaria p.IIa 264 (anch'essa estesa ha 2,73,20).

L'intero appezzamento di terreno, su cui insiste il complesso immobiliare di cui sopra, confina – nel suo insieme – a nord con strada comunale Ficone, a sud-est con strada

comunale Inerti, a sud-ovest con sede ferroviaria linea Caserta-Piedimonte, a nord-ovest con strada comunale Cerasone.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – si riscontrano le seguenti difformità.

- Per quanto attiene la planimetria del fabbricato adibito a uffici e alloggio custode, si rilevano variazioni di sagoma e di tramezzature interne irrilevanti, seppure evidenziate nell'allegata planimetria, oltre ad una errata indicazione della destinazione d'uso di due locali dell'attuale alloggio custode, ove sono riportate le diciture ufficio in luogo – rispettivamente – di pranzo e letto e la dicitura archivio in luogo di cucina e, infine, la dicitura laboratorio in luogo di spogliatoio.
- Per quanto riguarda, inoltre, il manufatto destinato a cabina gruppo elettrogeno, si rileva una lieve variazione di sagoma.
- Per quanto attiene ai capannoni destinati ad accogliere i capi di allevamento, si rileva una lieve variazione di sagoma, una leggera traslazione della parete che divide il disimpegno posto all'ingresso e la restante parte dei singoli capannoni e infine – a quanto risulterebbe dalle planimetrie estratte dal Catasto – una errata indicazione del rapporto di scala indicato nei grafici catastali.

Vi è Concessione Edilizia n. 7/94 del 01/04/1995, Autorizzazione prot. n. 5257 del 20/11/1995, Concessione Edilizia n. 10/96 del 07/05/1996 in Variante alla C.E. n. 7/94, Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4293 del 09/09/1996, Denuncia di Inizio Attività prot. n. 6233 del 22/11/1999 cui è conforme lo stato dei luoghi.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità.

Si precisa che l'appezzamento di terreno sopra descritto – edificato come sopra precisato – risulta gravato da Atto di asservimento di natura urbanistica del 03/03/1995 a rogito del notaio Antonio Terracciano (Rep. n. 7435; Racc. n. 3010), trascritto in data 20/03/1995 ai nn. 6002/4883, comportante vincolo di inedificabilità, ovvero sia dall'obbligo di non realizzare nuove volumetrie, ad esclusione di quelle realizzate e assentite in forza dei titoli edilizi già rilasciati, se non nei limiti espressamente previsti dalla legge e sempre dopo regolare autorizzazione del Comune di Dragoni.

PREZZO BASE euro 720.000,00.

LOTTO n. 2: piena ed intera proprietà di **n. 3 appezzamenti di terreno** di seguito descritti.

Appezzamento di terreno n. 1, costituito dal seguente immobile:

- **Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Valle", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 143**, seminativo arborato di classe 4, della superficie di 2593 mq, R.D. Euro 7,37 e R.A. Euro 8,04, confinante a nord con strada comunale, a est con p.lla 245, a sud con p.lla 148, a ovest con p.lla 142.

Appezzamento di terreno n. 2, costituito dal seguente immobile:

- **Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Valle", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 188**, seminativo di classe 3, della superficie di 2607 mq, R.D. Euro 12,79 e R.A. Euro 7,41, confinante a nord con p.lle 185, 186, 187, a est con p.lla 5020, a sud con strada vicinale, a ovest con p.lla 372.

Appezzamento di terreno n. 3, costituito dai seguenti immobili:

- **Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 217**, seminativo di classe 4, della superficie di 4946 mq, R.D. Euro 17,88 e R.A. Euro 12,77, confinante a nord con p.lle 211, 212, 213, 215, a est con p.lle 222, 224, 225, a sud con p.lle 221, 222, 226, 227, a ovest con p.lla 219.
- **Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 219**, bosco ceduo di classe 4, della superficie di 2448 mq, R.D. Euro 0,76 e R.A. Euro 0,76, confinante a nord con p.lle 210 e 215, a est con p.lle 217 e 221, a sud con p.lla 220, a ovest con p.lle 218 e 398.
- **Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 220**, seminativo di classe 4, della superficie di 5438 mq, R.D. Euro 19,66 e R.A. Euro 14,04, confinante a nord con p.lle 219 e 398, a est con p.lle 221 e 231, a sud-est con p.lla 233, a ovest con Vallone Pergolaro.
- **Terreno agricolo**, sito in Dragoni, località "Pietra Lavorata", censito al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al **foglio 21, p.lla 222**, bosco ceduo di classe 4, della superficie di 1585 mq, R.D. Euro 0,49 e R.A. Euro 0,49, confinante a nord e a ovest con p.lla 217, a sud-est con p.lle 225 e 228, a sud-ovest con p.lla 227.

Si precisa che tutti gli appezzamenti di terreno sopra descritti e dettagliati risultano gravati da Atto di asservimento di natura urbanistica del 03/03/1995 a rogito del notaio Antonio Terracciano (Rep. n. 7435; Racc. n. 3010), trascritto in data 20/03/1995 ai nn. 6002/4883, comportante vincolo di inedificabilità, ovvero comportante l'obbligo di non poter eseguire altre costruzioni, se non nei limiti espressamente previsti dalla legge e sempre dopo regolare autorizzazione del Comune di Dragoni.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Dragoni in data 08/06/2022 con prot. 3377.

PREZZO BASE euro 6.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione

di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riporta, di seguito, per entrambi i lotti, l'atto ultraventennale di provenienza dei beni oggetto della presente relazione di stima.

Lotto n. 1.

La piena proprietà del complesso immobiliare destinato ad attività produttive, sito in Dragoni, alla via Cerasone, 12-14, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dragoni

al foglio 16, p.lla 5010, sub. 1, cat. D/10, R.C. Euro 20.477,72, oggetto di stima – così come oggi catastalmente identificato, insiste su un appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 16 p.lla 5010. Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ma che gli uni e gli altri non corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto del 07/12/1994.

L'immobile n. 1, infatti, risulta costituito in Catasto Fabbricati in data 12/01/1998 con categoria D/7, successivamente variato in categoria D/10, in virtù di variazione della destinazione 05/02/2002 prot. n. 28505. Il complesso edilizio risulta edificato su terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 16 p.lla 5010, oggi ente urbano della estensione di are 2,73,20, così censito in virtù di tipo mappale del 18/12/1997 n. 22300.1/1997. Tale particella deriva dalla unione dei terreni censiti al foglio 16 p.lla 264 (estesa ha 1,36,60) e p.lla 5004 (estesa ha 1,36,60). A loro volta, dette particelle derivano dal frazionamento della originaria p.lla 264 (estesa are 2,73,20), in virtù di frazionamento del 15/02/1980 prot. n. 4.1/1980. La originaria p.lla 264, come sopra descritta risulta così censita sin dall'impianto meccanografico.

Essa è pervenuta alla debitrice, _____ OMISSIS _____, con sede in _____ OMISSIS _____, P.IVA _OMISSIS_, in virtù dell'atto di compravendita del 07/12/1994 a rogito del notaio Antonio Terracciano (Rep. n. 7176; Racc. n. 2847), trascritto il 05/01/1995 ai nn. 353/306, dai sig.ri _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_, _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_, _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_, _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_, _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_, _____, nata a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_.

Lotto n. 2.

La piena proprietà degli appezzamenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Dragoni al foglio 21 p.lle 143, 188, 217, 219, 220 e 222, è pervenuta alla debitrice, _____ OMISSIS _____, con sede in _____ OMISSIS _____, P.IVA _OMISSIS_, in virtù dell'atto di compravendita del 28/07/1994 a rogito del notaio Angelo Golia (Rep. n. 17995; Racc. n. 6774), trascritto il 09/08/1994 ai nn. 224533/18760, dalla sig.ra _OMISSIS_, nata ad _OMISSIS_ il _OMISSIS_.

Si allegano copia dell'atto di compravendita del 07/12/1994 del bene di cui al lotto n. 1 e relativa nota di trascrizione (**Allegato n. 9**) e copia dell'atto di compravendita del 28/07/1994 dei beni di cui al lotto n. 2 e relativa nota di trascrizione (**Allegato n. 10**).

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:*

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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Circa lo svolgimento dell'attività di accertamento della conformità urbanistico-edilizia, occorre rappresentare che lo scrivente ha effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dragoni n. 4 accessi.

Il primo accesso è stato di natura puramente ricognitiva, in assenza di riscontro da parte dell'Ufficio Tecnico alla prima richiesta di accesso agli atti e rilascio attestazione urbanistica inoltrata dallo scrivente.

Il secondo accesso ha avuto lo scopo di ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo unicamente ai beni facenti parte del lotto n. 2 e intraprendere – insieme con il personale del Comune di Dragoni – una prima ricerca nell'archivio, allo scopo di rinvenire le pratiche edilizie relative all'edificazione del complesso immobiliare pignorato, che costituisce il lotto n. 1 (in quella sede è emersa 'casualmente' una pratica edilizia relativa alla concessione per la realizzazione della copertura della letamaia, poi non realizzata, oltre che una relazione di consulenza tecnica, redatta dal C.T.U. arch. _____OMISSIS_____ nell'ambito del procedimento penale n. 8097/9118/2018, Ruolo Generale Notizie di Reato, mod. 21, Procura della Repubblica di Santa Maria Capua Vetere, Sostituto Procuratore dott. Vincenzo Quaranta, già – nelle more – resa disponibile dal legale rappresentante della Società Cooperativa). Si precisa al riguardo che l'esperto stimatore non ha rinvenuto alcuna notizia circa lo stato del sopra citato procedimento penale.

Il terzo accesso ha avuto lo scopo di sollecitare nuovamente il personale preposto e di 'tentare' una nuova ricerca – che ha avuto esito negativo – nell'archivio comunale, insieme con gli addetti dell'Ufficio Tecnico.

Il quarto accesso – ancora – per sollecitare de visu la ricerca delle pratiche in archivio o, in subordine, il rilascio di un'attestazione da parte dell'Ufficio Tecnico che rappresentasse l'eventuale smarrimento delle pratiche o – quantomeno – riportasse l'elenco dei titoli edilizi rilasciati e rispondesse ai quesiti che lo scrivente esperto stimatore aveva inoltrato in adempimento del proprio incarico con regolare istanza.

Al riguardo si precisa che, oltre agli accessi effettuati presso gli uffici comunali e le numerose telefonate effettuate, lo scrivente ha inoltrato a mezzo posta elettronica certificata le seguenti richieste al Comune di Dragoni:

- istanza di accesso agli atti e rilascio attestazione urbanistica prot. n. 1053 del 23/02/2022;
- sollecito alla sopra citata istanza di accesso agli atti e rilascio attestazione urbanistica prot. n. 2779 del 11/05/2022;
- sollecito prot. n. 3612 del 17/06/2022;
- sollecito prot. n. 5647 del 21/09/2022;
- sollecito prot. n. 6599 del 07/11/2022.

Purtroppo, si rappresenta che non vi è stato un riscontro definitivo da parte del Comune di Dragoni, che non ha fornito la documentazione richiesta (se non documentazione parziale e assolutamente non esaustiva), né ha rilasciato allo scrivente alcuna attestazione in cui venisse esplicitato lo smarrimento o il mancato rinvenimento delle pratiche edilizie di nostro interesse, né veniva data risposta ai quesiti inoltrati dallo scrivente esperto stimatore.

Con riguardo alla circostanza sopra richiamata, l'esperto stimatore rimette alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione se si rientri nei casi di cui all'art. 213 c.p.c..

Si rappresenta e si sottolinea, dunque, che – nell'attesa di ricevere la documentazione e/o l'attestazione da parte dell'ufficio tecnico comunale – l'attività di accertamento della regolarità urbanistico-edilizia del complesso edilizio pignorato è avvenuta da parte dello scrivente, sulla base della documentazione che – con grande spirito di collaborazione – è stata fornita dal rappresentante legale della società cooperativa debitrice.

Anche con riguardo alla circostanza di cui sopra – ovvero se possa ritenersi esaustivo l'accertamento della conformità urbanistica dei cespiti pignorati effettuato sulla base di documentazione fornita quasi integralmente dal debitore esecutato – l'esperto stimatore si rimette alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione.

Alla luce di quanto sopra, circa la conformità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ha potuto riscontrare quanto segue.

- In data 01/04/1995 il Comune di Dragoni rilasciava alla _____ OMISSIS _____, la Concessione Edilizia n. 7/94 per la costruzione di un impianto per allevamento cunicolo in località Ficone, su terreno censito in Catasto al foglio 16, particella 264 (PRATICA EDILIZIA E RELATIVI ALLEGATI FORNITI DALLA SOCIETÀ DEBITRICE, MENTRE IL TITOLO EDILIZIO – SENZA ALLEGATI – È STATO RINVENUTO ANCHE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE).
- Prima dell'inizio dei lavori, in data 13/04/1995, reg. n. 50988 prot. n. 5301 la _____ OMISSIS _____ depositava il progetto strutturale presso l'Ufficio del Genio Civile di Caserta (COPIA DELLA RICEVUTA DI DEPOSITO FORNITA DALLA SOCIETÀ DEBITRICE).
- In data 20/11/1995 il Comune di Dragoni rilasciava alla _____ OMISSIS _____, l'Autorizzazione prot. n. 5257 per la costruzione della recinzione a distanza di 1,50 m dal confine stradale previa ricostruzione di quest'ultimo (PRATICA EDILIZIA E RELATIVI ALLEGATI FORNITI DALLA SOCIETÀ DEBITRICE).
- In data 07/05/1996 il Comune di Dragoni rilasciava alla _____ OMISSIS _____, la Concessione Edilizia n. 10/96, quale Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia n. 7/94 per la costruzione di un impianto per allevamento cunicolo in località Ficone, su terreno censito in Catasto al foglio 16, particella 264 (PRATICA EDILIZIA E RELATIVI ALLEGATI FORNITI DALLA SOCIETÀ DEBITRICE, MENTRE IL TITOLO EDILIZIO – SENZA ALLEGATI – È STATO RINVENUTO ANCHE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE).
- In data 09/09/1996 la _____ OMISSIS _____ presentava Denuncia di Inizio Lavori prot. n. 4293 per una modesta variazione della planimetria dell'alloggio custode, avente ad oggetto la modifica del ripostiglio con accesso dal disimpegno in cucinino con accesso dalla sala da pranzo (PRATICA EDILIZIA E RELATIVI ALLEGATI FORNITI DALLA SOCIETÀ DEBITRICE).
- In data 09/04/1997 il collaudatore dell'opera, ing. _____ OMISSIS _____, depositava presso l'Ufficio del Genio Civile di Caserta il **certificato di collaudo**, a seguito della denuncia di ultimazione dei lavori (DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLA SOCIETÀ DEBITRICE).

- Successivamente, in data 22/11/1999, con prot. n. 6233, risulta depositata Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di un porticato aperto posto sui due lati lunghi del manufatto destinato a magazzino e alloggio custode, facente parte dell'azienda cunicola (PRATICA EDILIZIA E RELATIVI ALLEGATI FORNITI DALLA SOCIETÀ DEBITRICE).
- Ancora dopo, in data 20/12/2002 il Comune di Dragoni rilasciava alla _____ OMISSIS _____, la Concessione Edilizia n. 16/2002 (pratica edilizia n. 3639/02) avente ad oggetto la copertura da realizzarsi sulla platea deiezione animali (letamaia) già esistente (PRATICA EDILIZIA E RELATIVI ALLEGATI FORNITI DAL COMUNE DI DRAGONI). **Tale opera non risulta realizzata.**
- Intanto, in data 11/08/1997 la _____ OMISSIS _____ presentava con prot. n. 4047 dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità. In data 17/11/1997 con prot. n. 5730 il Comune di Dragoni inoltrava alla Società Cooperativa una richiesta di integrazioni. Quest'ultima risulta evasa dalla richiedente in data 04/02/1998 con prot. n. 542. Atteso che negli anni a seguire il Comune di Dragoni non ha provveduto ad emettere il richiesto certificato di agibilità, in data 21/12/2010 la _____ OMISSIS _____ presentava nuova richiesta di agibilità e – successivamente – in data 07/06/2011 con prot. n. 2360 inoltrava un sollecito chiedendo nuovamente il rilascio del certificato di agibilità. Si rappresenta che – benché né il Comune, né il rappresentante legale abbiano fornito il relativo documento – dalla lettura della relazione del C.T.U. della Procura di Santa Maria Capua Vetere emerge che in data 10/10/2016 con prot. n. 4180 il Comune di Dragoni ha emesso un provvedimento di diniego al rilascio del certificato di agibilità (TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE RICHIESTE DI AGIBILITÀ È STATA FORNITA DALLA SOCIETÀ DEBITRICE, MENTRE LA RELAZIONE DEL C.T.U. DELLA PROCURA È STATA FORNITA, COME GIÀ DETTO, SIA DALLA SOCIETÀ COOPERATIVA CHE DAL COMUNE DI DRAGONI).
- Tornando all'aspetto della verifica della conformità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati, sulla base della documentazione disponibile e comparando lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo con i titoli edilizi rilasciati, che – come già ampiamente riferito, sono stati forniti dalla società debitrice – si è potuto riscontrare che l'intero

compendio pignorato e attualmente censito al Catasto Fabbricati al foglio 16 p.lla 5010 sub. 1, risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati.

- Dalla documentazione reperita con le difficoltà sopra rappresentate, non è emerso alcun provvedimento di sospensione o di annullamento dei titoli concessori rilasciati. Per tale ragione essi saranno considerati – in assenza di ulteriori elementi, oggi non in possesso dello scrivente – perfettamente formati e legittimi, atteso che è compito dell'esperto stimatore verificare la conformità urbanistica dei beni pignorati in relazione ai titoli edilizi rilasciati e non indagare la legittimità dei titoli stessi.
- Il Comune di Dragoni, inoltre, non ha dato notizia all'esperto stimatore della presenza di provvedimenti restrittivi, quali ordinanze di demolizione di opere abusive.
- Il Comune di Dragoni ha rilasciato allo scrivente Certificato di Destinazione Urbanistica con estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale relativamente ai terreni che formano il lotto di vendita n. 2. Non ha invece rilasciato estratto della zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. relativamente al terreno su cui insiste l'azienda cunicola, di cui al lotto n. 1.

Si allegano copia della Concessione Edilizia n. 7/94, dell'Autorizzazione prot. n. 5257 del 2/11/1995, della Concessione Edilizia n. 10/96, della D.I.A. prot. n. 4293 del 09/09/1996, della D.I.A. prot. n. 6233 del 22/11/1999, deposito calcoli strutturali, certificato di collaudo, richieste di agibilità (non rilasciata) **forniti dalla società debitrice (Allegato n. 11).**

Si allegano, inoltre, istanze di accesso agli atti e richieste di rilascio attestazione urbanistica, rimaste inevase da parte dell'amministrazione comunale, con riguardo ai manufatti di cui la lotto n. 1 (**Allegato n. 12**) e Certificato di Destinazione Urbanistica per quanto attiene i terreni facenti parte del lotto n. 2 (**Allegato n. 13**).

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.).

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 17/12/2021, in data 09/02/2022 e in data 22/06/2022 – insieme con il custode giudiziario, avv. Manuela Pinto – lo scrivente ha accertato che i cespiti di cui al lotto n. 1 risultano nella piena disponibilità della società debitrice, mentre i terreni di cui al lotto n. 2 – pur se nella disponibilità della stessa – sono sostanzialmente abbandonati, essendo raggiungibili soltanto attraverso sentieri boschivi particolarmente impervi, coperti da fitta vegetazione, che non è stata oggetto di manutenzione negli ultimi anni.

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).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, è emerso che, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità, che devono considerarsi a carico di un potenziale acquirente.

- **Trascrizione contro:** nn. 6002/4883 del 20/03/1995, costituzione di vincolo di destinazione all'uso del bene, costituito con atto del 03/03/1995, a rogito del notaio Antonio Terracciano (Rep. n. 7435), trascritto il 20/03/1995 ai nn. 6002/4883.

Soggetti a favore: - Comune di Dragoni (CE), C.F. 80010090613.

Soggetti contro: - _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_.

- Immobili:
- 1) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.la 143, superficie are 25,93;
 - 2) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.la 188, superficie are 26,07;
 - 3) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.la 217, superficie are 49,46;
 - 4) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.la 219, superficie are 24,48;
 - 5) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.la 220, superficie are 54,38;
 - 6) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.la 222, superficie are 15,85;
 - 7) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 16, p.la 264 (oggi p.la 5010), superficie ha 2,73,20.

Si precisa che, con tale atto, la "_____ OMISSIS _____"
_____ " ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Dragoni concessione edilizia per la costruzione di fabbricati per la realizzazione di un'azienda cunicola sull'appezzamento di terreno sito in Dragoni alla località Ponte della superficie di ha 2.73.20 (foglio 16, particella 264, oggi p.la 5010), con l'espressa condizione che su tutti i terreni di sua proprietà (foglio 21, p.lle 143, 188, 217, 219, 220 e 222), nonché sullo stesso terreno (foglio 16, particella 264, oggi p.la 5010) non potranno essere eseguite costruzioni al di fuori di fuori di quelle oggetto di concessione edilizia.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, è emerso che, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro: nn. 27603/20717 del 01/10/2020, verbale di pignoramento immobili notificato in data 10/08/2020.
- Soggetti a favore: - _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_.
- Soggetti contro: - _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_.
- Immobili:
- 1) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 143, superficie are 25,93;
 - 2) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 188, superficie are 26,07;
 - 3) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 217, superficie are 49,46;
 - 4) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 219, superficie are 24,48;
 - 5) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 220, superficie are 54,38;
 - 6) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 222, superficie are 15,85;
 - 7) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Dragoni, foglio 16, p.lla 5010, sub. 1, cat. D/10.
- Iscrizione contro: nn. 648/25 del 09/01/1997, privilegio speciale derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto del 12/12/1996 a rogito del notaio Antonio Terracciano (Rep. n. 9196).
- Soggetti a favore: - _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_..
- Soggetti contro: - _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_..
- Immobili:
- 1) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 143, superficie are 25,93;
 - 2) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 188, superficie are 26,07;

- 3) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 217, superficie are 49,46;
- 4) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 219, superficie are 24,48;
- 5) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 220, superficie are 54,38;
- 6) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 222, superficie are 15,85;
- 7) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 16, p.lla 264 (oggi p.lla 5010), superficie ha 2,73,20;
- 8) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 16, p.lla 264 (oggi p.lla 5010), natura C.

Si precisa che con tale iscrizione del 1997 la "_____OMISSIS_ _____" ha acconsentito che venisse annotato privilegio speciale su tutti i beni mobili e immobili della stessa, ivi compresi i terreni, i manufatti su di essi ricadenti – edificati con il ricorso ai finanziamenti agevolati richiamati, appunto, nella nota di iscrizione – nonché i beni mobili comunque facenti parte dell'azienda avente sede operativa presso i medesimi immobili.

- **Iscrizione contro:** nn. 14244/1353 del 26/06/1996, privilegio speciale derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto del 27/05/1996 a rogito del notaio A. Terracciano (Rep. n. 8659).
- Soggetti a favore: - _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_..
- Soggetti contro: - _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_..
- Immobili:
- 1) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 143, superficie are 25,93;
 - 2) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 188, superficie are 26,07;
 - 3) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 217, superficie are 49,46;

- 4) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 219, superficie are 24,48;
- 5) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 220, superficie are 54,38;
- 6) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 222, superficie are 15,85;
- 7) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 16, p.lla 264 (oggi p.lla 5010), superficie ha 2,73,20.

Si precisa che con tale iscrizione del 1996 la " _____OMISSIS_ _____ " ha acconsentito che venisse annotato privilegio speciale su tutti i beni immobili della stessa, ovvero sui terreni sopra menzionati.

- **Iscrizione contro:** nn. 14243/1352 del 26/06/1996, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto del 27/05/1996 a rogito del notaio A. Terracciano (Rep. n. 8658).
Soggetti a favore: - _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_...
- Soggetti contro: - _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_...
- Immobili:
 - 1) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 143, superficie are 25,93;
 - 2) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 188, superficie are 26,07;
 - 3) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 217, superficie are 49,46;
 - 4) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 219, superficie are 24,48;
 - 5) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 220, superficie are 54,38;
 - 6) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 21, p.lla 222, superficie are 15,85;

- 7) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Dragoni, foglio 16, p.la 264 (oggi p.la 5010), superficie ha 2,73,20.

Nell'**Allegato n. 14** si riporta l'elenco sintetico delle formalità in capo alla società debitrice e quello relativo agli immobili pignorati.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 6), sulla base delle informazioni nella disponibilità dell'esperto stimatore non si rilevano difformità di natura urbanistico-edilizia.

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), per le difformità catastali riscontrate, i costi stimati per la presentazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali ammontano a **Euro 1.500,00** circa, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

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.

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente e dalle informazioni – parziali – fornite dal Comune di Dragoni, non è risultato che gli immobili oggetto di stima ricadano su suolo demaniale.

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

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

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

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

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto cedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione*

ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente e dalle informazioni – parziali – fornite dal Comune di Dragoni, non è emerso alcun elemento che lasci presupporre che i terreni oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare siano gravati da censo, livello o uso civico.

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;
eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Gli immobili oggetto di stima consistono in un complesso immobiliare a destinazione agricola, facente capo ad un'unica proprietà, (lotto n. 1) e in taluni terreni, ricadenti in area boschiva, (lotto n. 2), per i quali non risultano esservi beni condominiali di qualunque natura.

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.

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto è quello del confronto di mercato (**Market Approach**).

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

Val. Merc. = S.C. (superficie commerciale in mq) x **Val. Unit.** (in Euro/mq).

42

Calcolo della superficie commerciale.

Per quanto concerne i terreni agricoli, per la stima si utilizzerà la superficie catastale.

Per quanto concerne il complesso immobiliare, destinato a sede dell'azienda cunicola, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio, che andranno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Per quanto attiene l'azienda cunicola, non essendovi valori di mercato di riferimento pubblicati dai siti di settore, in quanto tipologia assai specifica e di difficile comparazione, si è preferito operare l'attualizzazione dei valori di riferimento dell'Agenzia delle Entrate, Servizi del Catasto, che riferiva, per l'anno 2003 i seguenti valori, ai fini della stima dei manufatti edilizi all'epoca del primo accatastamento.

Destinazione	Prezzo unitario 2003	Prezzo unitario attualizzato
Capannoni	129,77	170,00
Uffici	361,53	470,00
Deposito	113,65	150,00
Locali tecnici	77,47	100,00
Area incolta	2,58	3,35
Tettoie	77,47	100,00
Concimaia	103,29	135,00
Passetto in cls	15,49	20,00

Per quanto attiene, invece, i terreni, il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti dati forniti dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Caserta, per quanto attiene i Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni per regione agraria, aggiornati all'anno 2018, e dalla Regione Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale per le politiche agricole, alimentari e forestali, per quanto attiene ai Valori Fondiari Medi Unitari, aggiornati all'anno 2022, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 202/2020 RGE
OMISSIS CONTRO _OMISSIS_**

Valori Agricoli Medi 2018

Tipo di coltura*	Provincia di Caserta Regione Agraria n. 4 - Medio Volturno	Euro/ha
	Comuni di: Alife, Alvignano, Baia e Latina, Castel Campagnano, Dragoni , Gioia Sannitica, Ruviano, Sant'Angelo d'Alife	
Bosco ceduo		6.616,00

Valori Fondiari Medi 2022

Tipo di coltura*	Provincia di Caserta Zona n. 4	Euro/ha
	Comuni di Alife, Alvignano, Baia e Latina, Castel Campagnano, Dragoni , Gioia Sannitica, Ruviano e Sant'Angelo D'Alife.	
Bosco alto ceduo		5.943,00

* È opportuno precisare che, benché alcuni dei terreni presentino in visura la coltura 'seminativo' o 'seminativo arborato', a parere dello scrivente, tale indicazione appare errata, in quanto appare più corretto qualificarli tutti come bosco ceduo.

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari per i terreni verranno ottenuti operando una media aritmetica tra i valori forniti dalla Commissione Provinciale Espropri e quelli pubblicati dalla Regione Campania.

In tal modo otterremo, per i terreni in **Dragoni**:

$$6.616,00 \text{ €/ha} \times 0,50 + 5.943,00 \text{ €/ha} \times 0,50 = 6.279,50 \text{ €/ha} = \mathbf{0,63 \text{ €/mq.}}$$

Si allegano valori di stima del 2003 dei fabbricati facenti parte dell'azienda cunicola e Valori Agricoli Medi e Valori Fondiari Medi (Allegato n. 15).

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

LOTTO N. 1 FABBRICATI DELL'AZIENDA CUNICOLA.

Destinazione	S.L. (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore (Euro)
Capannoni	4.933	170,00	838.610,00
Uffici/alloggio	172	470,00	80.840,00
Deposito	75	150,00	11.250,00
Locali tecnici	26	100,00	2.600,00
Area esterna	21.396	3,35	71.676,60
Tettoie	219	100,00	21.900,00
Concimaia	379	135,00	51.165,00
Passetto in cls	120	20,00	2.400,00
TOTALE			1.080.441,60

Valore di mercato della **piena proprietà dei manufatti costituenti azienda cunicola:**

Euro 1.080.441,60

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- | | | |
|---|------|----------|
| - spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica | Euro | 500,00 |
| - spese per la pratica DOCFA aggiornamento planimetria catastale | Euro | 1.500,00 |

TOTALE **Euro 2.000,00**

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del lotto n. 1** sarà dato da:

Euro 1.080.441,60 - Euro 2.000,00 = **Euro 1.078.441,60**

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versa l'immobile. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Pertanto, considerando lo stato d'uso e manutenzione dei beni – atteso che essi sono attualmente in disuso e mostrano i segni della mancanza di manutenzione che vi è stata negli ultimi anni – lo scrivente esperto stimatore, ritiene opportuno operare una decurtazione pari al 25% sul valore complessivo dei beni.

Inoltre – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria degli immobili rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del lotto di vendita.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Necessità di intervenire urbanisticamente sui beni pignorati 0,75
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO $(0,75 \times 0,90) = 0,675$

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 1 posto in vendita è pari a:

Euro 1.078.441,60 x 0,675 = Euro 727.948,08 arrotondabili a Euro 720.000,00

Valore di mercato del LOTTO n. 1: Euro 720.000,00

LOTTO N. 2 TERRENI.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEI TERRENI

Terreni	Superficie in mq
p.lla 143	2.593
p.lla 188	2.607
p.lla 217	4.946
p.lla 219	2.448
p.lla 220	5.438
p.lla 222	1.585
TOTALE	19.617

19.617 mq x 0,63 €/mq = € 12.358,71.

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versano gli immobili.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Caratteristiche del fondo (terreno in pendio di forma irregolare) 0,85
- Posizione (strade di collegamento e ubicazione del fondo rispetto a esse) 0,85
- Assenza di recinzioni e altri comodi 0,85
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,85

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO (0,85 x 0,85 x 0,85 x 0,85) = 0,522

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 2 posto in vendita è pari a:

Euro 12.358,71 x 0,522 = **Euro 6.451,25** arrotondabili a Euro 6.000,00

Valore di mercato del LOTTO n. 2: Euro 6.000,00

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

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

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

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

I beni immobili oggetto di stima non sono costituiti da quote indivise.

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**.*

La debitrice esecutata, _____OMISSIS_____
_____, con sede legale in _____OMISSIS_____, alla via _OMISSIS_,
n. __, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli __OMISSIS__,
P.IVA _OMISSIS_, in persona del legale rappresentante p.t. sig. _OMISSIS_, nato
a _____OMISSIS_____ il _OMISSIS_, C.F. _____OMISSIS_____, residente in
_____OMISSIS_____, alla via _____OMISSIS_____, risulta costituita con la
qualifica di impresa agricola con atto del 17/12/1986 ed iscritta nel Registro delle Imprese
dal 21/01/1987, come attestato dalla visura camerale storica (**Allegato n. 16**).

Appare opportuno precisare che la società debitrice risulta dichiarata fallita con Sentenza
n. 73/2020 del Tribunale di Nola, emessa in data 30/12/2020. Tuttavia, la Corte di
Appello di Napoli, con Sentenza n. 31/2021 del 16/04/2021 revocava la Sentenza
emessa dal Tribunale di Nola dichiarativa di fallimento.

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in
adempimento dell'incarico ricevuto.

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti


ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	5
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	16
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	20
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	24
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	27
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	33
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	34
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	40
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	40
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	41
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	41
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	46
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.....	46

