



**TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ILL.MO G.E. DOTT.SSA L. CATAGNA**

**PROCEDURA ESECUTIVA**

**RGE N. \*\*\*\*\*/2018**

TRA

\*\*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\*\*

**I N D I C E**

INDICE .....	2
ALLEGATI .....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	3
RISPOSTE AI QUESITI .....	5
CONCLUSIONI .....	42

**A L L E G A T I****1. ALLEGATO 1: Lotto Unico**

- 1.1. Planimetria con indicazione con ottici
  - 1.1.1. *Piano Terra:*
  - 1.1.2. *Piano Primo*
- 1.2. Rilievo Fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico
  - 1.3.1. *Piano Terra*
  - 1.3.2. *Piano Primo*
- 1.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale
  - 1.4.1. *Piano Terra*
  - 1.4.2. *Piano Primo*
- 1.5. Confronto tra Rilievo e Titolo Abilitativo [L.E. n° 119/74]
  - 1.5.1. *Piano Terra*
  - 1.5.2. *Piano Primo*
- 1.6. Estratto di Mappa Catastale
- 1.7. Visure Storiche Catastali
- 1.8. Planimetrie Catastali
- 1.9. Ispezioni Ipotecarie
- 1.10. Attestati Comune di Sessa Aurunca
- 1.11. Istanza Condonò **28/02/1995**
- 1.12. Atto di Compravendita del **15/01/2004**
- 1.13. Nota di Trascrizione Successione \*\*\*\*\* del **29/05/2000**
- 1.14. Nota di Trascrizione Atto di Divisione del **18/08/1971**
- 1.15. Nota di Trascrizione Successione \*\*\*\*\* del **23/03/1970**

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Nel **Primo sopralluogo**, il giorno 14 ottobre 2018 alle ore 10:00, il Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE unitamente al C.G. Avv. Marco RUSSO, nominati nella procedura \*\*\*\*\* con sede legale in Verona alla Piazzetta Monte n° 1 CF/P.IVA 04020820264 contro la sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\* , residente in APRILIA (LT) alla Via L. Manara n. 39, iscritta al n° \*\*\*\*\* del Registro **2018** del Tribunale di S. Maria Capua Vetere Sezione Procedimenti di Esproprio Immobiliare, si è recato sui luoghi di cui è causa e precisamente in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., presso l'immobile pignorato. Ivi giunti, non rilevava la presenza all'interno del bene della debitrice esecutata, né di altra persona all'uopo delegata e, pertanto, non essendo possibile l'accesso previsto gli ausiliari rinviavano le operazioni di accesso ad una nuova data.

Nel **Secondo sopralluogo**, il giorno 11 gennaio 2019 alle ore 15:00, il Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE unitamente al C.G. Avv. Marco RUSSO, nominati nella procedura \*\*\*\*\* con sede legale in Verona alla Piazzetta Monte n° 1 CF/P.IVA 04020820264 contro la sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\* , residente in APRILIA (LT) alla Via L. Manara n. 39, iscritta al n° \*\*\*\*\* del Registro **2018** del Tribunale di S. Maria Capua Vetere Sezione Procedimenti di Esproprio Immobiliare, si è recato sui luoghi di cui è causa e precisamente in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., presso l'immobile pignorato. Ivi giunti, non rilevava la presenza all'interno del bene della debitrice esecutata, né di altra persona all'uopo delegata e, pertanto, non essendo possibile l'accesso previsto, gli ausiliari decidevano di rinviare le operazioni di accesso ad una nuova data da eseguirsi con l'ausilio di un fabbro e della forza pubblica.

Nel **Terzo sopralluogo**, il giorno 01 Marzo 2019 alle ore 10:00, il Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE unitamente al C.G. Avv. Marco RUSSO, nominati nella procedura \*\*\*\*\* con sede legale in Verona alla Piazzetta Monte n° 1 CF/P.IVA 04020820264 contro la sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\* , residente in APRILIA (LT) alla Via L. Manara n. 39, iscritta al n° \*\*\*\*\* del Registro **2018** del Tribunale di S. Maria Capua Vetere Sezione Procedimenti di Esproprio

Immobiliare, si è recato sui luoghi di cui è causa e precisamente in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., presso l'immobile pignorato. Ivi giunti, non rilevava la presenza all'interno del bene della debitrice esecutata, né di altra persona all'uopo delegata.

Pertanto, essendo presente sul posto l'incaricato della ditta individuata per l'apertura delle porte di accesso, Sig. Luigi Serio, nonché le forze di PS individuate dalla Prefettura UTG competente, il Custode Giudiziario procedeva in conformità.

Si procedeva a dare inizio alle operazioni peritali consistenti in un rilievo metrico e fotografico.

Le operazioni di accesso, come sopra descritte, venivano ultimate alle ore 12:00 con la redazione e sottoscrizione del verbale di accesso da parte del Custode Giudiziario, Avv. Marco Russo, dell'esperto stimatore, Ing. Fabrizio gentile, del sig. Luigi Serio, delegato dalla ditta incaricata, del sig. Vingione Lorenzo Sovrintendente Capo in servizio presso il Commissariato PS di Sessa Aurunca, del Sig. Izzo Mattia, Agente Scelto della PS in servizio presso il Commissariato PS di Sessa Aurunca.

.

# RISPOSTE AI QUESITI

## SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

*oppure:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

**C.E.:** Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data **04/05/2018** e la certificazione ipocatastale notarile, a firma del Dott. Notaio Andrea ZUCCARELLO MARCOLINI con studio in Messina (ME) alla Via Nino Bixio n° 89 allegata dal creditore procedente, è stata depositata in data **15/06/2018** rispettando il termine di 120 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Il creditore procedente non

ha depositato alcuna planimetria catastale relativa agli immobili pignorati e nessuna visura storica catastale. Relativamente al modulo di cui al punto **q)** dell'incarico peritale per il controllo della documentazione, si è provveduto a depositarne la versione definitiva di detto modulo per il controllo della documentazione (STESURA DEFINITIVA).

Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicativa e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati; tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.

**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 SOGEL.

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

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

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

**C.E.:** Si ritiene utile riepilogare, con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **03/05/2018**, ai nn° **15422/12103**, il bene oggetto di procedura esecutiva, ai danni della società **CORDUSO RMBS UCFIN S.r.L.** con sede in Verona Piazzetta Monte n.1, cf 04020820264.

Nel dettaglio in relazione al pignoramento si ha quanto segue:

– della sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\* in piena ed intera proprietà,

**1) Villetta Unifamiliare** sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio **12** del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella **5006**, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e non è presente nessuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Unità Immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	12	5006	--	A/4	3°	3,5 vani	€ 139,19	Tot. 54 mq tot escluse aree scoperte 49 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
LOCALITA' FORMALE / S.MARTINO SNC piano: T;									
Intestata a *****nata in GRAN BRETAGNA-IRLANDA N. il 30/11/1968-Situazione degli intestati dal 15/11/2004									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/1996

N.C.E.U.	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	12	5006	--	A/4	3°	3,5 vani	€ 139,19	Tot. 54 mq tot escluse aree scoperte 49 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
LOCALITA' FORMALE / S.MARTINO SNC piano: T;									
Intestata a *****nato a ROMA il 15/12/1962-Situazione degli intestati dal 29/05/2000									
Intestata a ***** nato a SESSA AURUNCA il 12/08/1929-Situazione degli intestati dal 13/1996									

**LOTTO UNICO**

- **Villetta Unifamiliare** sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio 12 del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella 5006, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19

confinante a:

NORD - p.lle 517 e 251altra ditta	OVEST- particella 261
SUD - strada interpoderale	EST - strada interpoderale

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l'immobile pignorato si trova in corrispondenza della particella n° 5006 del foglio 12 del Comune di Sessa Aurunca (CE).

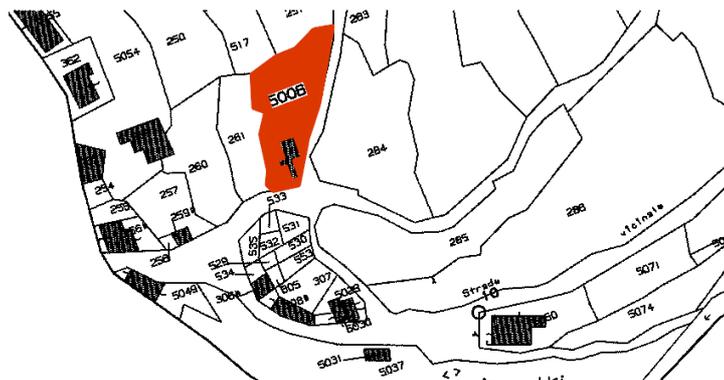


Figura 1 – Stralcio estratto di mappa fg 12 con evidenziazione lotto pignorato: particella 5006



Figura 2 – Sovrapposizione Foto satellitare –Elaborato planimetrico particella 5006

Di seguito foto satellitare tipo tridimensionale che evidenzia l'immobile pignorato in corrispondenza della particella n° 5006 del foglio 12 del Comune di Sessa Aurunca (CE).



Figura 3 – Foto satellitare

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.** L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza

alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**C.E.:**

### LOTTO UNICO

Il lotto pignorato è rappresentato da una **villetta unifamiliare** consistente in una unità su due livelli (piano terra e primo piano), con copertura a falde, circondata da un'area di pertinenza di tipo collinare di circa 580 mq, sita nel comune di Sessa Aurunca in frazione San Martino, in **piena ed intera proprietà** della sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\*.



Il fabbricato in oggetto, ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, si trova in una zona periferica collinare e precisamente in una frazione denominata San Martino, ma ben collegata con esso da un'ampia strada di collegamento SP14, che in prossimità della frazione prende il nome di Via Tassi. L'intera zona è a prevalente sviluppo residenziale. La viabilità e la percorribilità carrabile delle strade della zona sono abbastanza agevoli.

Al lotto si accede direttamente da Via Tassi attraverso una traversa denominata Via San Martino che si arrampica su per la collina fino a giungere all'unità in questione e poi diramandosi in più vie interpoderali.

La villetta risulta prospiciente la traversa di Via San Martino, in corrispondenza del quale risulta posizionato un ampio cancello in ferro scorrevole che assicura sia l'accesso pedonale che quello carrabile. L'unità si rileva parzialmente recintata parte con muretto e parte con staccionata in legno; non si riscontra la recinzione per l'area di pertinenza che si sviluppa essenzialmente degradando con sensibile pendenza verso valle. Il cancello in ferro introduce in un'area esterna pavimentata (di superficie pari a c.a. 91,00 m<sup>2</sup>), che la circonda per due lati, a diretto servizio dell'unità su cui insite una tettoia/porticato in legno; da tale area coperta è possibile raggiungere il portoncino d'ingresso all'abitazione in alluminio e vetro. Detto portoncino introduce,



direttamente al vano soggiorno (di superficie pari a 19,17 m<sup>2</sup>) a cui risulta collegato a destra il vano cucina e in posizione frontale un disimpegno (di superficie pari a 5,32 m<sup>2</sup>), che ospita una scala a chiocciola in ferro che consente il collegamento al piano primo. Una porta di comunicazione consente di accedere sulla parte destra direttamente al vano cucina (di superficie pari a 14,93 m<sup>2</sup>), e da quest'ultimo in fondo ad un servizio igienico (di superficie pari a 3,40 m<sup>2</sup>).



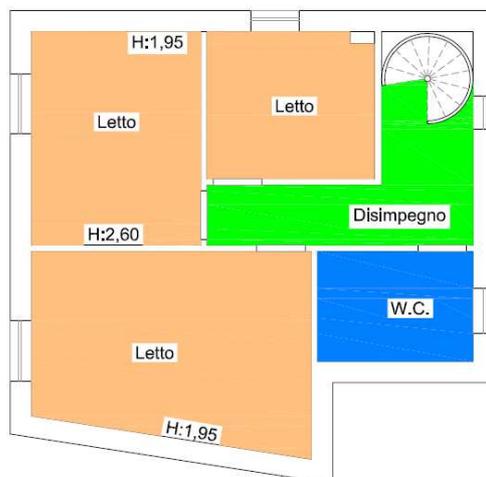
Con accesso dalla parte retrostante per il tramite di una porta in ferro è possibile rilevare un vano adibito a deposito e dimora di impianti per l'eventuale riserva idrica (di superficie pari a 3,73 m<sup>2</sup>).

L'immobile è circondato da un appezzamento di terreno degradante essenzialmente verso valle di circa 500 mq. Nell'area circostante il fabbricato, a ridosso dell'unità si rileva una piccola tettoia adibita a deposito di legna (di superficie pari a 3,90 m<sup>2</sup>).

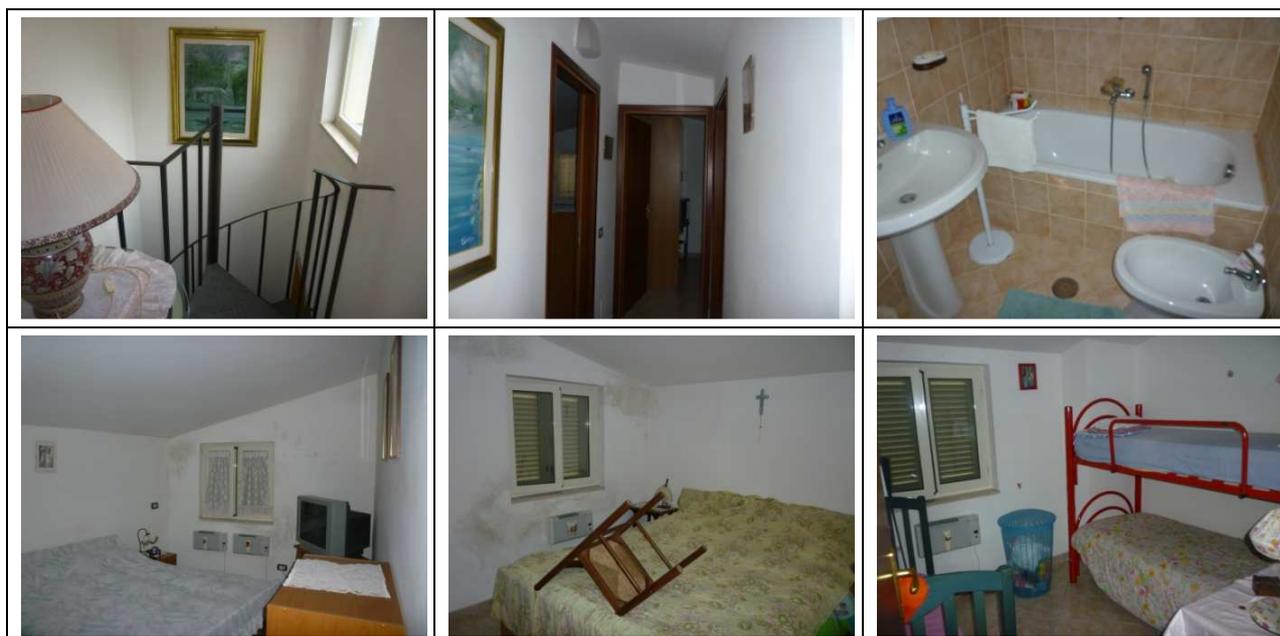


Dal vano disimpegno in fondo al soggiorno per il tramite di una scala a chiocciola in ferro è possibile raggiungere il piano primo;

PIANO PRIMO



la scala smonta su un corridoio disimpegno (di superficie pari a 8,20 m<sup>2</sup>) che collega in ordine: un servizio igienico (di superficie pari a 4,65 m<sup>2</sup>), due camere da letto in posizione laterale (di superficie pari a 6,65 m<sup>2</sup> e a 14,19 m<sup>2</sup>) e un'altra frontale (di superficie pari a 9,86 m<sup>2</sup>).



DATI CATASTALI

- **Villetta Unifamiliare** sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio 12 del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella 5006, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19

confinante a:

NORD - p.lle 517 e 251altra ditta  
SUD - strada interpoderale

OVEST- particella 261  
EST - strada interpoderale

**STRUTTURA E FINITURE**

Il fabbricato, in ordinario stato di conservazione, è stato realizzato con una struttura in muratura portante; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Per quanto attiene le rifiniture quest'ultime sono di medio livello e fattura.

In particolare gli infissi esterno in del tipo in alluminio preverniciato bianco, quelli di protezione esterna sono persiane alla napoletana in ferro, le porte interne sono in legno di tipo tamburato con vetro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato e/o maioliche. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di ordinaria qualità. L'altezza utile interna è pari a ml 2,45 al piano terra e ad un'altezza utile media di ml 2,28 al piano primo.

**IMPIANTI TECNOLOGICI**

L'unità è provvista dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla fogna comunale; l'impianto di riscaldamento è realizzato con piccoli split a pompa di calore con produzione di solo aria calda; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sotto traccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni, l'acqua calda è assicurata da scaldini elettrici. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative di settore.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

L'unità immobiliare, nel suo insieme, è rifinita con materiali di valore commerciale e, in rapporto a suoi anni, si presenta in buone condizioni di conservazione, non necessita di lavori di ringiovanimento, conseguenza di una costante opera di manutenzione.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

*L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:*

DESCRIZIONE	SUP. REALE [m <sup>2</sup> ]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. [m <sup>2</sup> ]
Piano Terra	49,00	1,00	49,00
Porticati Piano Terra	16,45	0,35	5,75
Terrazzi Piano Terra	97,28	0,10	9,73

Piano Primo	55,80	1,00	55,80
Giardino fino a 25 mq	25,00	0,10	2,50
Giardino oltre 25 mq	541,31	0,02	10,82
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>133,60</b>

**PREZZO BASE – LOTTO UNICO € 20.000,00**

**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.

**C.E.:**

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile in oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:

**LOTTO UNICO**

**Villetta Unifamiliare** sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio **12** del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella

5006, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19 per il diritto di piena proprietà della sig.ra

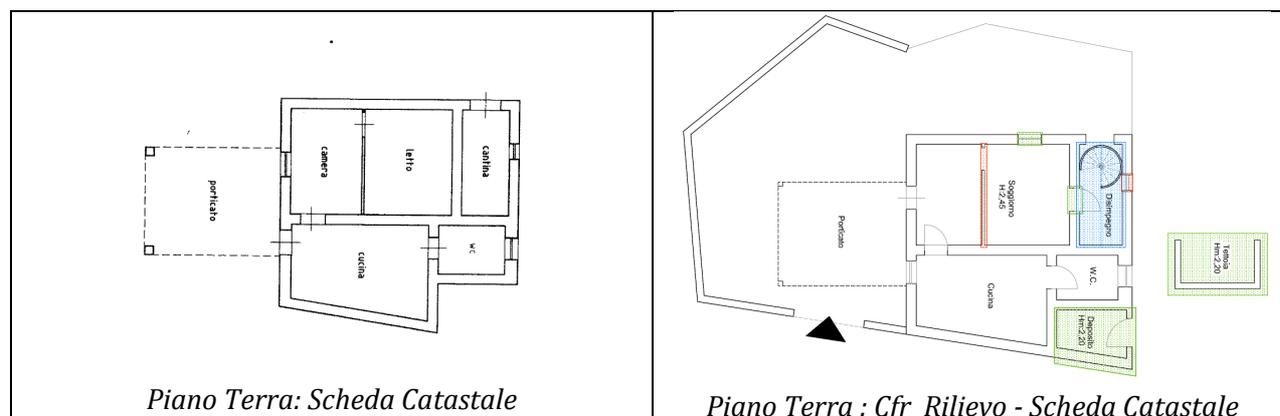
\*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\*.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell' Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Foglio 12, particella 5006, sub unico				
	Dati catastali Accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	San Martino	San Martino	San Martino	San Martino
Località	Sessa Aurunca	Sessa Aurunca	Sessa Aurunca	Sessa Aurunca
Foglio	12	12	12	12
Particella	5006	5006	5006	5006
Sub	----	----	----	----
Piano	T	T	T	T
Categoria	A/4	A/4	A/4	A/4
Classe	3°	3°	3°	3°
Rendita	€ 139,19	€ 139,19	€ 139,19	€ 139,19
Consistenza	3,5 vani	3,5 vani	3,5 vani	3,5 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				

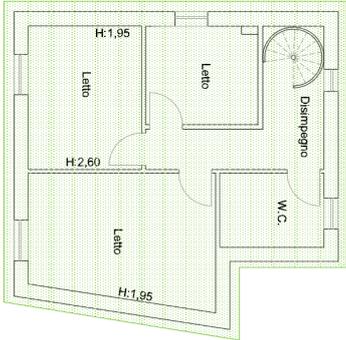
Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi
- Campitura Azzurra → Cambio di destinazione d'uso rilevato sui luoghi

Piano Terra: in relazione alla porzione di piano terra destinata a piccolo appartamento secondo quanto riportato nella scheda planimetrica acquisita, le difformità si identificano in una diversa distribuzione interna con demolizione di un tramezzo in corrispondenza del soggiorno, in un cambio di destinazione d'uso del locale cantina retrostante trasformato allo stato attuale in disimpegno ospitante una scala a chiocciola che consente l'accesso al piano primo; si rilevano anche diverse trasformazioni e/o realizzazione di vani porta e finestra ed infine la realizzazione di un vano deposito sempre nella parte retrostante completamente abusivo e destinato a deposito. (cfr. Allegato 1.4.1).

<p>-----</p> <p>non risulta depositata alcuna scheda caastale</p> <p><i>Piano Primo: Scheda Catastale</i></p>	 <p><i>Piano Primo : Cfr Rilievo - Scheda Catastale</i></p>
---	--

Legenda:

-  Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
-  Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi
-  Campitura Azzurra → Cambio di destinazione d'uso rilevato sui luoghi

Piano Primo: in relazione alla porzione di piano primo destinata a zona notte si evidenzia che la corrispondente scheda planimetrica catastale non riporta alcun piano primo ma solo ed esclusivamente un piano terra con copertura piana, pertanto l'intero piano primo risulta completamente abusivo e difforme rispetto a quanto depositato agli uffici del catasto. (cfr. Allegato 1.4.2).

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita dapprima provvedere alla redazione della pratica tipo "Pregeo" allo scopo di inserire in mappa la parte ampliata rappresentata dal piccolo deposito posto a Nord; successivamente dovrà essere predisposta una pratica catastale tipo "Docfa" che allinea la scheda allo stato dei luoghi; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa € 2.000,00 (deumilaeuro/00).

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

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

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

**LOTTO n. 2 :** ecc.

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.

**C.E.:**

**LOTTO UNICO**

*Piena ed intera proprietà di una **villetta unifamiliare** consistente in una unità su due livelli (piano terra e primo piano), con copertura a tetto, circondata da un giardino di pertinenza pavimentata di circa 110 mq e piccolo appezzamento di terra, sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio **12** del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella **5006**, Piano T, il tutto confinante a Nord con p.lle 517 e 251, a Sud ed ad Est con strada interpoderale, ad Ovest con particella 261; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in maniera abusiva e per la stessa è stata presentata istanza di condono edilizio, Legge 724/94 art. 39 in data 28/02/1995 prot 5082 pratica n. 755, cui lo stato dei luoghi non risulta conforme. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.*

**PREZZO BASE Lotto Unico: € 20.000,00.**

**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 precedente.

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

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

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

**C.E.:** Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data **09/04/2018** ed è trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **03/05/2018**, ai nn° 15422/12103, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesesi nel tempo con riguardo al bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

### **LOTTO UNICO**

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Corso Michele in data 15.01.2004, rep. n. 323653/4347, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **22/01/2004** ai nn° 2840/2460, con cui **\*\*\*\*\***nato a Roma il 15/12/1962 cf NDR DRA 62T15 H501D, *vendeva* alla sig.ra **\*\*\*\*\***, nata a **\*\*\*\*\***il 30 novembre 1968 e residente in Aprilia (LT), Via Rossa n. 22/c, ragioniere, c.f. **\*\*\*\*\***, la piena proprietà dell'immobile sito in Sessa Aurunca (CE), Via Vicinale del Formale Fraz. San Martino s.n.c., e precisamente: appartamento sito al piano terra, composto di tre vani ed accessori circostante corte pertinenziale della superficie di circa metri quadrati settecento; distinto al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al foglio 12, n.5006, z.c. 2, cat. A/4, classe 3, vani 3.5, rendita 139,19.

**DENUNCIA DI SUCCESSIONE** n° 3 Volume 8 del **29/11/2000** Ufficio del Registro di Roma, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2001 ai nn° 32865/26980 per il decesso del Sig. **di \*\*\*\*\*** nato a Sessa Aurunca il 12/08/1929 CF NDR CRL 29M12 I676F e deceduto il 29/05/2000, lasciando come unico erede:

→ Sig. **\*\*\*\*\***nato a Roma il 15/12/1962 (*Figlio*)

di un appartamento sito al piano terra, composto di tre vani ed accessori circostante corte pertinenziale della superficie di circa metri quadrati settecento; distinto al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al foglio 12, n.5006, z.c. 2, cat. A/4, classe 3, vani 3.5, rendita 139,19.

**Accettazione tacita di eredità**, in morte di **\*\*\*\*\***, da parte degli eredi per atto del notaio CORSO Michele del 15/01/2004 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **22/01/2004** ai nn° 2839/2459.

**ATTO DI DIVISIONE** a rogito del Notaio GRAMEGNA Paolo in data **18/08/1971** repertorio n. 35662, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **15/09/1971** ai nn° **29606/26575**, con il quale i germani: ANDREOLI Angelo nato a San Martino di Sessa il 21/11/1924, ANDREOLI Rosina nata a San Martino di Sessa il 07/05/1927, \*\*\*\*\* nato a San Martino di Sessa il 12/08/1929, ANDREOLI Maria Luisa nata a San Martino di Sessa il 12/03/1934, ANDREOLI Giuseppe nato a San Martino di Sessa il 22/06/1940 procedevano alla divisione in sei quote di beni immobili, attribuendo tra l'altro a \*\*\*\*\* nato a San Martino di Sessa il 12/08/1929 la QUARTA QUOTA :

- a) l'intero fondo rustico "Aria" di are 7,24, in agro di San Martino, confinante con Via Formale per due lati, con beni di Andreoli Alberto ed eredi di Palumbo Antonio. In catasto alla partita 2275, foglio 12 partic. 262, semin. arb. 3°, are 7,24 R.D. 11,58;
- b) diritti di proprietà in ragione della terza parte sul piccolo giardino, esteso l'intero mq 63, confinante con provinciale Sessa-Mignano, eredi di Andreoli Luigi, beni di Andreoli Giovanni, salvo altri. Riportato nel catasto rustico del Comune di Sessa Aurunca alla partita n. 275, foglio 12, partic. 254, semin.; RD.1,51

Valore della quota lire trentamila (30.000)

**DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/03/1970 ai nn° 7717/6678 per il decesso del Sig. **di \*\*\*\*\*** nato a Sessa Aurunca.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta

descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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

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

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

- anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
  - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

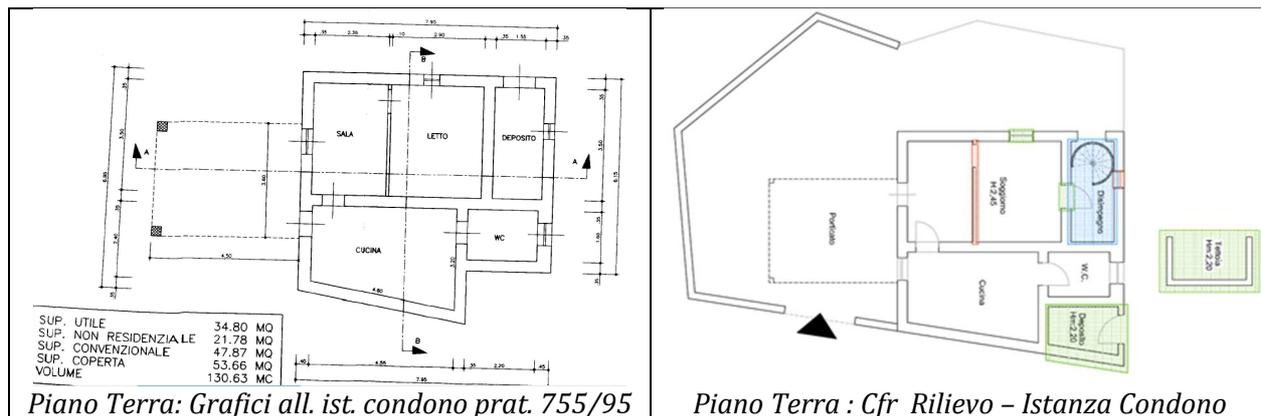
**C.E.:**

### **LOTTO UNICO**

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Sessa Aurunca (CE) è emerso che la villetta staggita è stata realizzata in maniera abusiva e che per la stessa è stata proposta istanza di condono edilizio, Legge 724/94 art. 39 in data 28/02/1995 prot 5082 pratica n. 755 dal sig. \*\*\*\*\*; la pratica è stata istruita ed in data 16/11/2005 con RR l'UTC del Comune di Sessa Aurunca richiedeva integrazione oltre la differenza dell'Oblazione e gli Oneri Concessori.

L'UTC del Comune di Sessa Aurunca attesta tra l'altro che a nome dei sigg.ri GAVELIA Anna Maria, \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* non risultano rilasciate Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, ne DIA e SCIA; ne risultano ordinanze di demolizione.

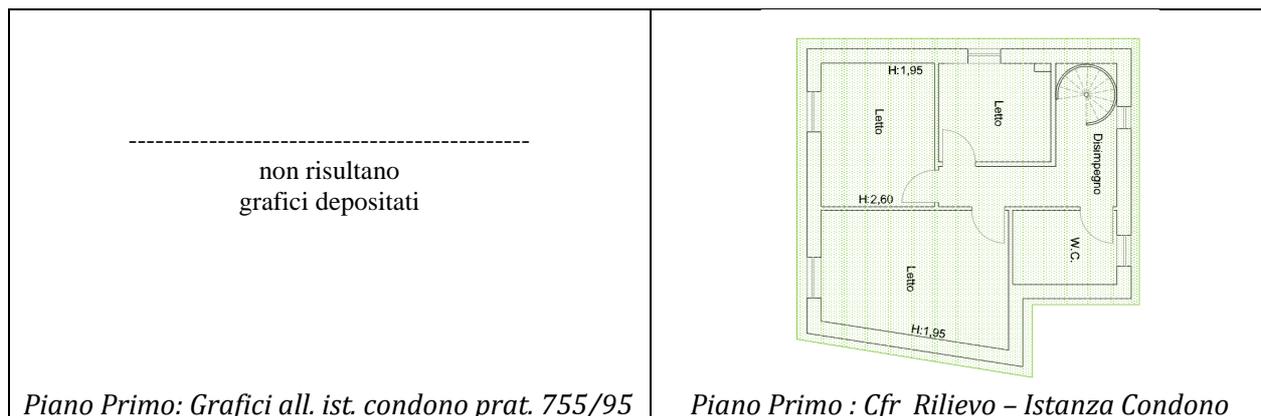
Con riferimento alla: **Villetta Unifamiliare** in Sessa Aurunca (CE), Via Vicinale del Formale Fraz. San Martino s.n.c., e precisamente: appartamento sito al piano terra, composto di tre vani ed accessori circostante corte pertinenziale della superficie di circa metri quadrati settecento; distinto al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al foglio 12, n.5006, z.c. 2, cat. A/4, classe 3, vani 3.5, rendita 139,19. confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di condono del 28/02/1995 prot 5082 pratica n. 755 si evidenziano alcune difformità urbanistiche.



**Legenda:**

-  Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella Licenza Edilizia
-  Campitura Rossa → Presente nella Licenza Edilizia e non rilevata sui luoghi
-  Campitura Azzurra → Cambio di destinazione d'uso rilevato sui luoghi

Piano Terra: in relazione alla porzione di piano terra destinata a piccolo appartamento secondo quanto riportato nei grafici allegati all'istanza di condono del 28/02/1995, le difformità si identificano in una diversa distribuzione interna con demolizione di un tramezzo in corrispondenza del soggiorno, in un cambio di destinazione d'uso del locale cantina retrostante trasformato allo stato attuale in disimpegno ospitante una scala a chiocciola che consente l'accesso al piano primo; si rilevano anche diverse trasformazioni e/o realizzazione di vani porta e finestra ed infine la realizzazione di un vano deposito sempre nella parte retrostante completamente abusivo e destinato a deposito (cfr. Allegato 1.5.1).



**Legenda:**

-  Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella Licenza Edilizia
-  Campitura Rossa → Presente nella Licenza Edilizia e non rilevata sui luoghi
-  Campitura Azzurra → Cambio di destinazione d'uso rilevato sui luoghi

Piano Primo: in relazione alla porzione di piano primo destinata a zona notte si evidenzia che i grafici allegati all'istanza di condono del 28/02/1995 non riportano alcun piano primo ma solo ed

esclusivamente un piano terra con copertura piana, pertanto l'intero piano primo risulta completamente abusivo e difforme rispetto a quanto depositato agli uffici tecnici comunali (cfr. *Allegato 1.5.2*).

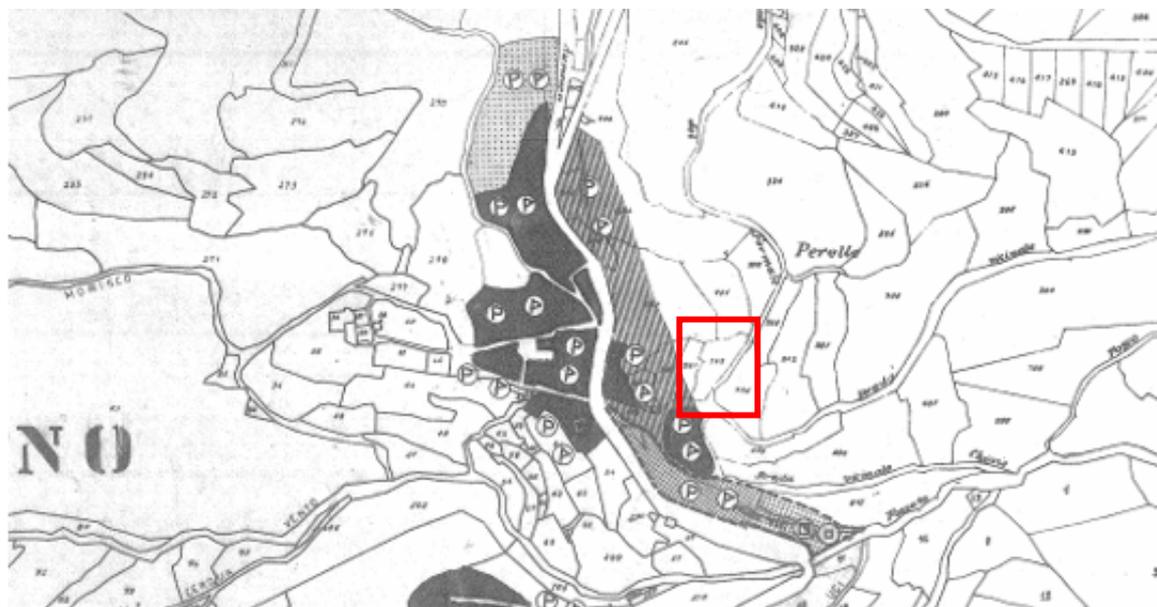
In ordine a tali difformità si precisa che:

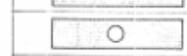
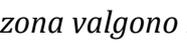
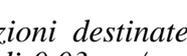
- la presumibile data di realizzazione degli abusi edilizi sia di difficile precisazione e comunque successiva alla data del 28/02/1995 ovvero in epoca alquanto recente;
- la data di nascita delle ragioni del credito coincide con la data del contratto di mutuo pari a **18/02/2004**;

inoltre che entrambe le date individuate sono successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio, pertanto **non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

Allo stato attuale il lotto di terreno, quale area di sedime dei realizzati manufatti edilizi abusivi, con riferimento allo strumento urbanistico del Comune di Sessa Aurunca, ricade in:

*“Area Agricola”*



	ZONA RESIDENZIALE CON INDICE DI FABBRICABILITA' 2,00 mc/mq.	11
	ZONA RESIDENZIALE CON INDICE DI FABBRICABILITA' 2,40 mc/mq.	11
	ZONA RESIDENZIALE CON INDICE DI FABBRICABILITA' 2,50 mc/mq.	11
	ZONA RESIDENZIALE CON INDICE DI FABBRICABILITA' 2,70 mc/mq.	11
	ZONA RESIDENZIALE CON INDICE DI FABBRICABILITA' 3,00 mc/mq.	11
	ZONA AGRICOLA	
	ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE	
	ZONA INDUSTRIALE IN PROGETTO	
	ZONA DESTINATA ALLE ATTREZZATURE SOCIALI PER L'INDUSTRIA	
	AREA DESTINATA ALL'ATTREZZATURE	
	ZONA VERDE CON ATTREZZATURE COLLETTIVE	
	ZONA FERROVIARIA	
	ZONA DESTINATA ALLE ATTREZZATURE FERROVIARIE	

Per la stessa zona valgono le seguenti norme, vincoli e/o restrizioni:

- Le costruzioni destinate alle abitazioni non dovranno superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq, con altezza massima di m. 7,50 e numero di piani non superiore a due ivi compreso il piano terra o rialzato; potranno essere consentite costruzioni ed attrezzature a servizio dell'agricoltura con indice fondiario (in aggiunta allo 0.003 mc/mq) pari ad un massimo di 0,50 mc/mq.  
Distanze dai confini: mt 10,00; m. 20,00 dal ciglio stradale; m. 15,00 dalle costruzioni ricadenti in terreni di aliena proprietà. Il lotto minimo edificabile non dovrà essere inferiore a mq. 5000; sono comunque fatte salve eventuali disposizioni legislative sull'utilizzazione dei terreni agricoli che riducano la predetta superficie del lotto minimo.

In merito alle difformità riscontrate, nello specifico, relative all'aumento di volume al piano terra e alla realizzazione dell'intero piano primo tutto in maniera abusiva, come in precedenza specificato **non è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001.**

Tale articolo infatti prevede la doppia conformità rispetto alle norme urbanistiche vigenti sia all'atto dell'abuso che allo stato attuale in cui si chiederebbe la sanatoria: *1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).*

Ne consegue pertanto che sarebbero da detrarre, in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per la demolizione e trasporto a rifiuto dei volumi e delle parti abusive con riferimento a:

– al deposito realizzato in maniera abusiva sulla parte retrostante a Nord, e l'intero piano primo oltre alla tettoia retrostante ;

al fine di rendere conforme le opere realizzate ai grafici assentiti, tali costi ammontano a circa € **10.000,00** (diecimila/00).

Per le opere abusive relative ai vani-porta realizzati abusivamente al piano terra in corrispondenza del vano soggiorno e del vano cucina oltre alla piccola diversa distribuzione interna è possibile sanare gli abusi ai sensi dell'Art. 6-bis. **Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** (articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

Ne consegue che per tali abusi, sono da detrarre in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per spese tecniche e sanzioni pari a circa € **1.000,00** (milleeuro/00) al fine di sanare le opere difformi riscontrate.

Inoltre si dovranno sostenere le spese tecniche per l'integrazione della pratica di condono oltre quelle dovute per la differenza dell'oblazione e gli oneri concessori compresi gli interessi legali maturati pari a circa € **5000,00**(cinquemilauro/00)

**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 **sogetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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.)

**C.E.:****LOTTO UNICO**

**Villetta Unifamiliare** sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio **12** del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella **5006**, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19 per il diritto di piena proprietà della sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\* , risulta occupata dal debitore che non era presente alla data di sopralluogo che tra l'altro è stato eseguito in maniera forzosa.

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

**C.E.:** Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente si attesta che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Inoltre in virtù delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) di Santa Maria Vetere, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

**LOTTO UNICO**

**1.1 VINCOLI A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**

-----

**1.2 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, in favore della **CORDISIO RMBS UCFIN SrL** con sede in Veron, c.f.: 04020820264 *contro* la \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\* , in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notificato in data **09/04/2018**, rep. n. 3121/2018 e gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Villetta Unifamiliare** sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio **12** del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella **5006**, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19

*Trascritto al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 03/05/2018 ai nn. 15422/12103.*

### **1.2.1 ISCRIZIONI CONTRO**

**IPOTECA VOLONTARIA**, in favore della **UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA** con sede in Milano, c.f.: 13263080150 contro la sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\* , in virtù di Contratto di Mutuo stipulato dal Notaio CORSO Michele in data **05/02/2004**, rep. n. 32748/4369 per la piena proprietà gravante sui seguenti immobili:

- **Villetta Unifamiliare** sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio **12** del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella **5006**, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19

*Trascritto al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 18/02/2004 ai nn. 795/6389.*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenda del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare non sono emersi pignoramenti *antecedenti, contemporanei o successivi* rispetto a quello alla base della presente procedura esecutiva e riguardante l'immobile in oggetto.

#### **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.

**C.E.:**

#### **LOTTO UNICO**

**Villetta Unifamiliare** sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio **12** del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella **5006**, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19 in piena proprietà della sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\* , da accertamenti effettuati non sono stati edificati né rappresentano suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

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

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

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

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

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

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

**C.E.:**

**LOTTO UNICO**

**Villetta Unifamiliare** sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio **12** del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella **5006**, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19 per il diritto di piena proprietà della sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\* , secondo quanto certificato dall'UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE UFFICIO CENTRALE FORESTE E CACCIA SEZIONE USI CIVICI- REGIONE CAMPANIA è possibile attestare pertanto che l'area di sedime non è gravata da uso civico e/o da censo o livello, pertanto il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

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

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

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

**C.E.:**

**LOTTO UNICO**

Per i beni della seguente procedura espropriativa non risultano esservi spese condominiali in quanto trattasi di edificio isolato.

**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.

**C.E.:** Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) Il valore di mercato (*Market Value*) è *il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione*".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. È possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel Metodo Comparativo (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato. Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;

- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto.

Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unita accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

## **LOTTO UNICO**

Sessa Aurunca è il primo comune della provincia di Caserta per estensione territoriale, il secondo in Campania dopo Ariano Irpino e dista dal capoluogo 44 km. Sessa Aurunca è collocata al confine Nord-Ovest della Campania e della Provincia di Caserta; la sua fascia costiera è situata interamente nel Golfo di Gaeta. È separata dal Lazio, Provincia di Latina, dal fiume Garigliano. Il centro cittadino che dà il nome alla municipalità è collocato sul pendio di

tufo vulcanico a Sud-Ovest del vulcano spento di Roccamonfina (vulcano), su di un piccolo affluente del Garigliano. Il centro storico della città fa parte del Parco regionale di Roccamonfina-Foce Garigliano.

Il nome **Sessa** deriva da **Colonia Julia Felix Classica Suessa** (o in breve "Suessa"), città appartenente alla Pentapoli Aurunca, nucleo storico del centro. Si presume che il nome possa derivare dalla felice posizione (*sessio*, cioè sedile, dolce collina dal clima mite del territorio denominato dai Romani Campania felix)

Sessa Aurunca è di antichissima origine come confermano tracce di insediamenti preistorici e le necropoli dell'VIII secolo a.C., epoca in cui qui risiedevano gli Aurunci, un antico popolo italico; fu fortificata con mura ciclopiche che abbracciano una superficie di circa 1 ettaro: probabilmente questo era l'originario nucleo di **Suessa**, città preromana che aderiva a una federazione di città aurunche, nota come Pentapoli Aurunca.

La superficie pare troppo esigua per un centro abitato e si ipotizza che le mura proteggessero solo un forte militare a difesa degli abitanti. Nel 337 a.C. la postazione fu abbandonata, sotto la pressione dei Sidicini, in favore della zona dell'attuale centro storico di Sessa.

Fu un centro importante degli Aurunci, ma nel IV secolo a.C. fu conquistato dai Romani che sconfissero nel 313 a.C. la Pentapoli Aurunca: vi si insediò allora una colonia di diritto latino, Suessa. Batté moneta dal 270 a.C. circa alla seconda guerra punica (219-202 a.C.), durante la quale si rifiutò di fornire armi, soldati e denari a Roma. Divenne un ragguardevole centro militare, commerciale e agricolo e venne elevata a "municipium" nel 90 a.C.; durante la guerra civile si schierò al fianco di Silla prima e più tardi di Pompeo. È di questo periodo la cinta muraria, di cui restano le tracce: lunga due opere e mezzo con cinque-sei porte, fu realizzata in opus quadratum. Al tempo di Augusto Sessa ospitò una colonia di veterani classarii ed estese i suoi confini.

La posizione vantaggiosa tra la Via Appia e la Via Latina ne fa un centro di produzione agricola, i cui prodotti possono essere trasportati verso Roma o verso Capua. Cicerone menziona Suessa come di un'importante città. Cesare distribuì le terre di Sessa fra i suoi veterani qui, per cui la città assume in alcuni testi il nome di **Colonia Julia Felix Classica Suessa**.

Nell'età imperiale Suessa conosce la sua massima espansione urbana: il centro abitato si estendeva su un'area quasi doppia rispetto a quella attuale e contava numerosi e importanti monumenti. Nel 2001 gli scavi hanno riportato alla luce il Teatro Romano, struttura che poteva contenere più di 3.500 spettatori con una scena di circa 30 metri di fronte e 15 di profondità; il teatro ha come cornice naturale la campagna con il golfo di Gaeta all'orizzonte. Presso la città sorse una villa, proprietà di Matidia.

Al declinare dell'Impero romano, Sessa - diocesi almeno dal V secolo - vive un periodo di decadenza.

Dopo essere stata interessata alle vicende storiche di Capua, Salerno, Benevento e Gaeta, riacquista parte della sua antica importanza verso il XII secolo. Tra il XIV e il XV secolo i Marzano, signori di buona parte di Terra di Lavoro e una delle più potenti famiglie del Regno di Napoli, fecero di Sessa la capitale dei loro feudi.

La signoria dei Marzano ebbe termine nel 1464 e Sessa per breve tempo è eretta in arciducato. Nel 1507 è concessa in feudo a Gonzalo Fernández de Córdoba, che aveva portato a termine la definitiva conquista del Regno di Napoli da parte di Ferdinando il Cattolico e ne aveva ottenuto il titolo di vicere. Apparteneva ad una delle più illustri famiglie di Spagna.

Agli inizi del XIX secolo in seguito agli avvenimenti che andavano scuotendo il Regno napoletano, Sessa si trovò priva di due pilastri della sua importanza: la nobiltà e gli ordini religiosi che sin dal XIII secolo, avevano formato uno dei cardini della vita cittadina. Conservò però la diocesi e mantenne un suo ruolo come centro importante della provincia di Terra di Lavoro nel Distretto di Gaeta. Nel 1975 venne scorporata la frazione Cellole divenendo comune autonomo.

Sessa dispone di: Ufficio del Giudice di Pace, Agenzia delle Entrate, INAIL, INPS, Banche, Commissariato P.S., Comando di Compagnia CC., Guardia di Finanza, Curia Vescovile, Distretto Scolastico e Ospedale.

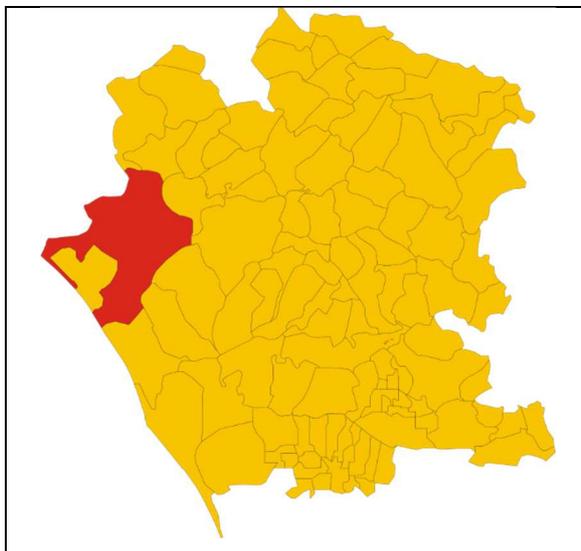
Città d'arte e anche tradizionale centro di studi, dispone di scuole di ogni ordine e grado che vanno dal Liceo Classico - istituito, col Convitto Nazionale, nel secolo scorso - all'Istituto d'Arte di Cascano nato per la valorizzazione di un antico e caratteristico artigianato locale.

La particolare dislocazione geografica del Centro e delle 30 frazioni fra un'ampia zona collinare e la fertilissima "Piana del Garigliano", rende importante il territorio comunale per una produzione agricola differenziata e apprezzata soprattutto per quanto riguarda olio e vini noti già nell'epoca romana (numerose sono sul territorio le tracce di grossi insediamenti produttivi di età imperiale).

Da queste terre, fino alle pendici del Massico - da vari anni zona riconosciuta di produzione d.o.c. - proviene quel vino Falerno tanto decantato nell'antichità da essere ritenuto un dono del Dio Dioniso alle ospitali genti del luogo. Ben noto a Plinio per le sue doti terapeutiche, ad Orazio, Marziale, Petronio ed altri per il suo gusto asciutto e forte, il Falerno è ancora oggi oggetto di una qualificata richiesta anche dall'estero.

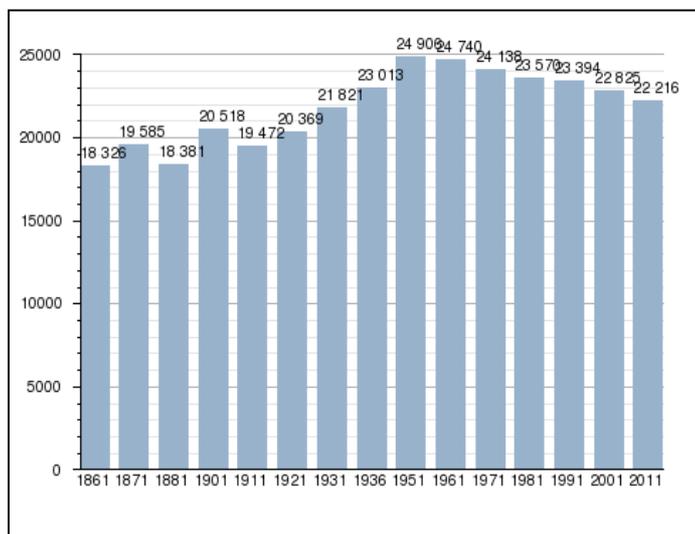
Altrettanto pregevole è l'olio d'oliva, Terre Aurunche d.o.p. prodotto nella zona aurunca ancora con i tradizionali metodi di lavorazione, quali la raccolta a mano delle olive e la molitura in

antichi frantoi. Non mancano l'allevamento del bestiame (in modo particolare delle "bufale" in pianura e degli ovini in collina), recenti impianti ittici, né insediamenti industriali.



**PROVINCIA DI CASERTA – COMUNE DI SESSA AURUNCA**

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di Sessa Aurunca:



Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è di m<sup>2</sup> **133,60**. Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti

dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

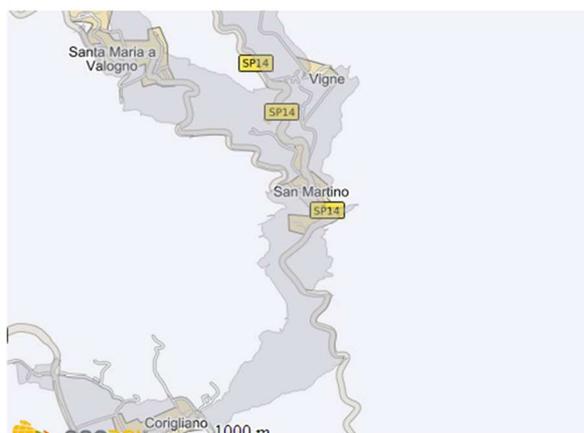
Le Banche date utilizzati sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

**DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Provincia: CASERTA  
 Comune: SESSA AURUNCA  
 Fascia/zona: Suburbana/LE TORAGLIE  
 Codice di zona: E18  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	750	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	300	450	L	,8	1,2	L

**BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Zona:** Località San Carlo (Abitazioni di tipo economico]

Quotazioni 1° Fascia	<b>Quotazione Media</b>	Quotazioni 2° Fascia
----------------------	-------------------------	----------------------

359 €/mq

444 €/mq

528 €/mq

**DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE**

CASERTA - CERASOLE					
Valore Offerta	Mq	Tipologia	Accessori	€/mq	Valore medio
€ 50.000	75,00	Villa	Area Pertinenza	666,00	€ 480,00
€ 235.000	615,00	Casa Padron.	Area Pertinenza	382,00	
€ 220.000	400,00	Casale Ristrut.	Area Pertinenza	550,00	
€ 27.000	70,00	Casa in paese	Area Pertinenza	385,00	
€ 35.000	88,00	Casa triloc	Area Pertinenza	397,00	
€ 43.000	85,00	Casa Triloc.	Area Pertinenza	505,00	

Si può desumere che per i manufatti simili a quello in esame, operando una media tra i valori minimi di mercato, **il prezzo medio di mercato di € 400,00 al metro quadro.**

Tale valore aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinseci che estrinseci e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

**PARAMETRI CORRETTIVI**

TIPOLOGIA EDILIZIA	Villa e Villini	1,10
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	Mediocre	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNO	Mediocre	0,80
ALTEZZA SOFFITTI	altezza soffitti	0,80
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	Mediocre	0,80
PROSPETTI	Su tre lati	0,80
VISTA	Libera	1,40
ESPOSIZIONE	Discreta	1,00
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Giardino/Box	1,10
RECINZIONE	Presente	1,00
STATO OCCUPAZIONE	Libera	1,20

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,75.**

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 400,00 al m<sup>2</sup> e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 300,00.**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in m<sup>2</sup> **133,60** avremo un valore di **€ 40.080,00.**

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come LOTTO UNICO sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., riportata al N.C.E.U. al:

- al foglio **12**, particella **5006**, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19

per il diritto *di piena proprietà* della sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\*\*, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € € 40.800,00 (quarantamilaottocento/00euro).**

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 2.000,00.
- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 1.000,00.
- Le spese necessarie per le opere di demolizione e trasporto a rifiuto delle opere abusive al fine di rendere conforme l'unità immobiliare al titolo abilitativo pari a € 10.000,00.
- Le spese tecniche per l'integrazione della pratica di condono oltre quelle dovute per la differenza dell'oblazione e gli oneri concessori compresi gli interessi legali maturati pari a circa € 5000,00.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di € **20.000,00 (Ventimilaeuro/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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**C.E.:**

**LOTTO UNICCO**

Il bene oggetto della seguente relazione peritale non tratta di quota indivisa, tratta in particolare di piena proprietà della sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\* di una **Villetta Unifamiliare** sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio **12** del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella **5006**.

**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 –

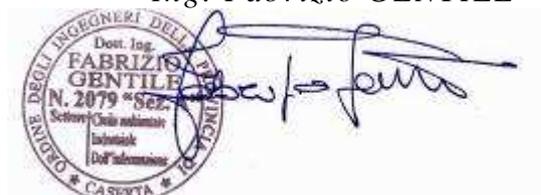
laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

**C.E.:** Da quanto accertato nei fascicoli di causa che:

- l'esecutata **sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\*** risulta essere domiciliata nel Comune di in Aprilia (LT) alla Via Guido Rossa n. 22/c  
Si precisa che al fine di poter accertare le informazioni relative alla residenza, stato civile e patrimoniale è stata inoltrata apposita istanza agli uffici comunali di Aprilia in data 25/09/2019 con pec e che il Comune di Aprilia ha comunicato solo in data 16/04/2019 che aveva protocollato al n. 33707 detta istanza e che tuttavia ad oggi non ha ancora avuto riscontro alcuno.

*Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.*

**Il Consulente Esperto**  
*Ing. Fabrizio GENTILE*



**C O N C L U S I O N I****LOTTO UNICO**

**Villetta Unifamiliare** sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio **12** del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella **5006**, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19

confinante a:

**NORD** - p.lle 517 e 251altra ditta

**OVEST**- particella 261

**SUD** - strada interpoderale

**EST** - strada interpoderale

**DESCRIZIONE:**

*Piena ed intera proprietà* di una **villetta unifamiliare** consistente in una unità su due livelli (piano terra e primo piano), con copertura a tetto, circondata da un giardino di pertinenza pavimentata di circa 110 mq e piccolo appezzamento di terra, sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., distinta al NCEU al foglio **12** del Comune di Sessa Aurunca (CE), particella **5006**, Piano T, il tutto confinante a Nord con p.lle 517 e 251, a Sud ed ad Est con strada interpoderale, ad Ovest con particella 261; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in maniera abusiva e per la stessa è stata presentata istanza di condono edilizio, Legge 724/94 art. 39 in data 28/02/1995 prot 5082 pratica n. 755, cui lo stato dei luoghi non risulta conforme. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

**NEGOZIO DI ACQUISTO:**

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Corso Michele in data 15.01.2004, rep. n. 323653/4347, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **22/01/2004** ai nn° 2840/2460

**A FAVORE:** \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*il 30 novembre 1968.

**CONTRO:** \*\*\*\*\*nato a Roma il 15/12/1962.

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Caserta - Servizio pubblicità Immobiliare in data **03/05/2018** ai nn. **15422/12103**.

- **A FAVORE:** CORDISIO RMBS UCFIN SrL con sede in Verona.
- **CONTRO:** \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968.

**ISCRIZIONI CONTRO:**

**IPOTECA VOLONTARIA**, in favore della **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA** in virtù di Contratto di Mutuo stipulato dal Notaio Umberto D'ANGELO in data **15/07/2008**, rep. n. 1088/747, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Caserta - Servizio pubblicità Immobiliare in data **18/02/2004** ai nn. **795/6389**.

- **A FAVORE:** **UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA** con sede in Milano
- **CONTRO:** \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968

**VALUTAZIONE DEL BENE:**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in m<sup>2</sup> **133,60** avremo un valore di **€ 40.080,00**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come LOTTO UNICO sita in Sessa Aurunca (CE), alla Via Vicinale del Formale frazione San Martino s.n.c., riportata al N.C.E.U. al:

▪ al foglio **12**, particella **5006**, Piano T, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.c. € 139,19 per il diritto di piena proprietà della sig.ra \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 30.11.1968, cf \*\*\*\*\* , ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € € 40.800,00 (quarantamilaottocento/00euro).**

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 2.000,00.
- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 1.000,00.
- Le spese necessarie per le opere di demolizione e trasporto a rifiuto delle opere abusive al fine di rendere conforme l'unità immobiliare al titolo abilitativo pari a € 10.000,00.
- Le spese tecniche per l'integrazione della pratica di condono oltre quelle dovute per la differenza dell'oblazione e gli oneri concessori compresi gli interessi legali maturati pari a circa € 5000,00.

Le spese necessarie per le opere di demolizione e trasporto a rifiuto delle opere abusive al fine di rendere conforme l'unità immobiliare al titolo abilitativo pari a € 15.000,00

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di:

**€ 20.000,00(Ventimilaeuro/00)**

*Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.*

**Il Consulente Esperto**  
*Ing. Fabrizio GENTILE*

