



# TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

## SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA E. MERCURIO  
PROCEDIMENTO  
155/2021

TRA

*OMISSIS S.R.L.*

CONTRO

*OMISSIS S.R.L.*

---

<b>INDICE</b>
---------------

INDICE .....	2
MANDATO .....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	15
RISPOSTE AI QUESITI .....	16
CONCLUSIONI .....	61

# MANDATO

Il G. E., nell'udienza del **17/05/2022** formulava i quesiti:

## D e s c r i v a

*il C.T.U. :*

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;  
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (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.

#### **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.

### **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.

**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.

**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.

#### **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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

#### **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).

**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.

**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 **oggetto 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 **oggetto 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.

**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.

**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.

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

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

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

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

**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**.

**SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARITO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il sottoscritto C.E. ha effettuato un controllo preliminare, ed ha appurato che la documentazione depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c è **completa**.

*In particolare l'esperto precisa che:*

- I. Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Antonio FUCCILLO con studio in Sezze (LT) alla Via Piagge Marine, 103, risale sino ad un atto di acquisto a titolo derivato in data antecedente di almeno venti anni la Trascrizione del Pignoramento.
- II. Il creditore precedente ha depositato le Visure storiche Catastali ma non l'estratto di Mappa catastale, dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare. Oltre a ciò nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non quelli storici.
- III. Il creditore precedente, non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. L'esperto ha provveduto immediatamente all'acquisizione dello stesso.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Nel **PRIMO SOPRALLUOGO**, il giorno **24** Giugno **2022**, il Consulente Esperto Ing. Giovanni MORGILLO unitamente al C.G. Dott. Avv. Sabatino MADONNA, nominati nella procedura CASSA RURALE ED ARTIGIANA DELL'AGRO PONTINO B.C.C. SOC. COOP., contro la Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, iscritta al n° **155** del Registro **2021** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Immobiliare, si sono recati sui luoghi di cui è causa e precisamente in Sessa Aurunca (CE) alla S.P. 320 Via Travata n° 6 *Loc. Padreterno*.

Ivi giunti si è rinvenuto la presenza dell'esecutata (*cfr. verbale di accesso*), la quale permetteva l'accesso all'immobile oggetto della seguente espropriazione immobiliare. Trattasi di una villetta costituita da area di corte antistante e porticato in legno, da un piano terra, piano seminterrato e piano sottotetto. Nella parte posta a Nord, zona antistante detto fabbricato si trova un capannone in muratura con adiacente pollaio e tettoia, il tutto circondato da un'estesa zona di terreno. Dopo gli accertamenti del caso il C.E. provvedeva ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici.

## RISPOSTE AI QUESITI

1) G.E. :

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.** L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**. In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; 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.:** I beni pignorati ricadono nel territorio del Comune di Sessa Aurunca (CE) alla *Località Padreterno - Via Raccomandata n° 6*.

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 **09/07/2021** ai nn° **26546/19592**, i beni oggetto della seguente procedura esecutiva ai danni della Sig.ra OMISSIS Omissis.

Nel dettaglio si ha quanto segue:

- Della Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il **\*\*/\*\*/\*\*\*\***, C.F.: **\*\*\* \*\* \* \*\*\*\*\* \*\*** per diritto di: **intera proprietà per la quota di 1/1;**

Sui seguenti Immobili:

- 1) Villetta unifamiliare** in Sessa Aurunca (CE) *Località Padreterno* alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **3**, zona censuaria 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e tutte le variazioni catastali sono precedenti la trascrizione del pignoramento per cui è causa.

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

- Unità immobiliare dal 01/01/2017

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	3	A/2	2°	13,0	€ 1.208,51	Variazione del 01/08/2017
	Indirizzo		Via Raccomandata n° 8, piano S1 - T;					

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	3	A/2	2°	13,0	€ 1.208,51	Inserimento dei dati superficie
	Indirizzo		Via Raccomandata n° 8, piano S1 - T;					

- Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2012

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	3	A/2	2°	13,0	€ 1.208,51	Variazione del classamento
	Indirizzo		Via Raccomandata n° 8, piano S1 - T;					

- Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/2012

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	3	A/2	2°	11,0	€ 1.022,58	Variazione del 10/01/2012
	Indirizzo		Via Raccomandata n° 8, piano S1 - T;					

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	1	A/2	2°	7,0	€ 650,74	Variazione del 01/01/1992
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1 - T					

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1983

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	1	--	---	---	---	Sostituzione riferimenti in Mappa
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1 - T					

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/1983

N.C.E.U.	TIPO	PROTOCOLLO	ANNO	CAT.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	P	2181	1983	A	---	---	Costituzione del 30/11/1983
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1 - T				

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	2	C/6	3°	80,0 m <sup>2</sup>	€ 136,34	Variazione del 01/01/1992
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1					

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1983

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	2	--	---	---	---	Sostituzione riferimenti in Mappa
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1					

▪ Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/1983

N.C.E.U.	TIPO	PROTOCOLLO	ANNO	CAT.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	P	2180	1983	A	---	---	Costituzione del 30/11/1983
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1 - T				

▪ Area di enti urbani e promiscui dal 23/12/2011

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL.	SUPERF.	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	108	160	Ente Urbano	--	2.340,00	---	---	Tipo Mappale del 23/12/2011
	Partita		1					

▪ Area di enti urbani e promiscui dal 23/10/2002

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL.	SUPERF.	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	108	160	Ente Urbano	--	2.340,00	---	---	Tipo Mappale del 23/11/1983
	Partita		1					

▪ Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL.	SUPERF.	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	108	160	Seminativo	4°	2.340,0	L.30.420	L.22.230	Impianto meccanografico del 26/03/1985
	Partita		26909					

**2) Locale Deposito** in Sessa Aurunca (CE) Località Padreterno alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **4** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e tutte le variazioni catastali sono precedenti la trascrizione del pignoramento per cui è causa.

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

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	<b>108</b>	<b>160</b>	<b>4</b>	C/2	3°	60,0 m <sup>2</sup>	€ 77,47	Inserimento dei dati superficie
	Indirizzo		Via Raccomandata n° 8, piano S1;					

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2012

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	4	C/2	3°	60,0 m <sup>2</sup>	€ 77,47	Variazione del classamento
	Indirizzo		Via Raccomandata n° 8, piano S1;					

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/2012

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	4	C/2	3°	60,0 m <sup>2</sup>	€ 77,47	Variazione del 10/01/2012
	Indirizzo		Via Raccomandata n° 8, piano S1;					

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	1	A/2	2°	7,0	€ 650,74	Variazione del 01/01/1992
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1 - T					

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1983

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	1	--	---	---	---	Sostituzione riferimenti in Mappa
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1 - T					

▪ Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/1983

N.C.E.U.	TIPO	PROTOCOLLO	ANNO	CAT.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	P	2181	1983	A	---	---	Costituzione del 30/11/1983
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1 - T				

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	2	C/6	3°	80,0 m <sup>2</sup>	€ 136,34	Variazione del 01/01/1992
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1					

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1983

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	2	--	---	---	---	Sostituzione riferimenti in Mappa
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1					

▪ Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/1983

N.C.E.U.	TIPO	PROTOCOLLO	ANNO	CAT.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	P	2180	1983	A	---	---	Costituzione del 30/11/1983
	Indirizzo		Loc. Raccomandata, piano S1 - T				

▪ Area di enti urbani e promiscui dal 23/12/2011

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL.	SUPERF.	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	108	160	Ente Urbano	--	2.340,00	---	---	Tipo Mappale del 23/12/2011
	Partita		1					

▪ Area di enti urbani e promiscui dal 23/10/2002

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL.	SUPERF.	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	108	160	Ente Urbano	--	2.340,00	---	---	Tipo Mappale del 23/11/1983
	Partita		1					

▪ Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL.	SUPERF.	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	108	160	Seminativo	4°	2.340,0	L.30.420	L.22.230	Impianto meccanografico del 26/03/1985
	Partita		26909					

**3) Locale Deposito** in Sessa Aurunca (CE) Località Padreterno alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **5** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e tutte le variazioni catastali sono precedenti la trascrizione del pignoramento per cui è causa.

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

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	5	C/2	1°	311,0 m <sup>2</sup>	€ 289,11	Inserimento dei dati superficie
Indirizzo		Via Raccomandata n° 8, piano S1;						

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2012

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	5	C/2	1°	311,0 m <sup>2</sup>	€ 289,11	Variazione del classamento
Indirizzo		Via Raccomandata n° 8, piano S1;						

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/2012

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	108	160	5	C/2	1°	311,0 m <sup>2</sup>	€ 289,11	Variazione del 10/01/2012
Indirizzo		Via Raccomandata n° 8, piano S1;						

▪ Area di enti urbani e promiscui dal 23/12/2011

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL.	SUPERF.	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	108	160	Ente Urbano	--	2.340,00	---	---	Tipo Mappale del 23/12/2011
Partita		1						

▪ Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL.	SUPERF.	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	108	160	Seminativo	4°	2.340,0	L.30.420	L 22.230	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Partita		26909						

### **ERRORI NELLA DOCUMENTAZIONE E/O VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE**

Non ci sono errori nell'Atto di Pignoramento notificato al debitore nell'indicare i dati catastali dei beni (*foglio, particella, comune e natura dell'immobile*) e neppure nella sua Nota di Trascrizione. L'individuazione catastale dei beni è esatta e l'Atto di Pignoramento è stato trascritto. Non sono avvenute variazioni catastali, riguardanti i dati identificativi essenziali sopra riportati, in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel Pignoramento; non vi è differenza di consistenza tra lo stato dei luoghi e la piantina catastale e nella descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento; Ed ancora, nell'Atto di Pignoramento notificato al debitore ed anche nella Nota di Trascrizione, sono indicati correttamente i dati identificativi dell'esecutato.

In considerazione della distribuzione degli accessi e delle pertinenze e per assicurare una maggiore appetibilità del bene sul mercato, nel caso specifico si rende necessario la formazione di un **UNICO LOTTO DI VENDITA**, così costituito:

**LOTTO UNICO**

**Villetta Unifamiliare** in Sessa Aurunca (CE) *Località Padreterno* alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **3**, zona censuaria 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51, confinante a:

**NORD** - P.lla n° 214  
**SUD** - S.P. n° 320

**OVEST** - P.lla n° 5063  
**EST** - Area Comune (*sub. 6*)

**Piano Sottotetto** in Sessa Aurunca (CE) *Località Padreterno* alla Via Raccomandata n° 6, non censito presso l'Agenzia delle Entrate - Settore territorio.

**Deposito** in Sessa Aurunca (CE) *Località Padreterno* alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **4** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47, confinante a:

**NORD** - Sub. n° 3  
**SUD** - Sub. n° 3

**OVEST** - Sub. n° 3  
**EST** - Area Comune (*sub. 6*)

**Locale Deposito/Capannone** in Sessa Aurunca (CE) *Località Padreterno* alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **5** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11.

**NORD** - Area Comune (*sub. 6*)  
**SUD** - Sub. n° 3

**OVEST** - Sub. n° 3  
**EST** - Area Comune (*sub. 6*)

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 pignorati sono stati edificati in corrispondenza della particella n° **160** del Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE).



Foto satellitare



Sovrapposizione tra l'Estratto di Mappa catastale e foto satellitare

2) G.E. :

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.** L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute

23

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: Piena ed intera proprietà** della Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*, di una Villetta e di un capannone ed accessorio ubicati alla Via Travata n° 6 - *località Padreterno*.

## DATI CATASTALI

**Villetta unifamiliare** in Sessa Aurunca (CE) *Località Padreterno* alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **3**, zona censuaria 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51, confinante a:

**NORD** – P.lla n° 214

**SUD** – S.P. n° 320

**OVEST** – P.lla n° 5063

**EST** – Area Comune (*sub. 6*)

**Piano Sottotetto** in Sessa Aurunca (CE) *Località Padreterno* alla Via Raccomandata n° 6, non censito presso l'Agenzia delle Entrate - Settore territorio.



**Deposito** in Sessa Aurunca (CE) *Località Padreterno* alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **4** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47, confinante a:

**NORD** - Sub. n° 3

**SUD** - Sub. n° 3

**OVEST** - Sub. n° 3

**EST** - Area Comune (*sub. 6*)

**Locale Deposito/Capannone** in Sessa Aurunca (CE) *Località Padreterno* alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **5** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11.

**NORD** - Area Comune (*sub. 6*)

**SUD** - Sub. n° 3

**OVEST** - Sub. n° 3

**EST** - Area Comune (*sub. 6*)

### CARATTERISTICHE DEL CONTESTO

Sessa Aurunca è il primo Comune della Provincia di Caserta per estensione territoriale, dista dal capoluogo circa 44 Km ed è collocato al confine Nord-Ovest della Campania e della Provincia di Caserta; la sua fascia costiera è situata interamente nel Golfo di Gaeta. Il centro cittadino è posto a Sud-Ovest del vulcano spento di Roccamonfina, su di un piccolo affluente del Garigliano. Il centro storico della città fa parte del Parco Regionale di Roccamonfina-Foce Garigliano.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in una zona abbastanza periferica del Comune di Sessa Aurunca alla S. P. n° 320, Via Travata n° 6 - *località Padreterno*.

### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

L'unità immobiliare è oggetto di presentazione di Condono Edilizio prodotta a norma della L. n. 47/85 in data **25/07/1986** con prot. n. **22756** - Pratica n. 2347/A/5, a nome del Sig. Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, non ancora definita.

L'accesso è consentito dalla Strada Provinciale n° 320 - Via Travata n° 6, *località Padreterno* attraverso un cancello pedonale ed un cancello carrabile, dai quali si accede alla corte interna. La villetta è costituita da due piani, un piano seminterrato adibito "*abusivamente*" a civile abitazione ed un piano terra adibito alla residenza;

**Piano Terra** accessibile direttamente dalla corte interna superando un porticato coperto ed è costituito da un ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina/sala pranzo, due camera da letto, ingresso/loc. di sgombero e due servizi igienici;



*Piano Terra*

**Piano Seminterrato** accessibile dalla scala esterna posta dal porticato al piano terra è costituito, da due "zone disgiunte" ad Est adibito in modo "abusivo" (v. quesito n° 6) a civile abitazione, costituito da angolo cucina, sala pranzo, due camere da letto, un ripostiglio, un deposito, locale cantina e due servizi igienici;

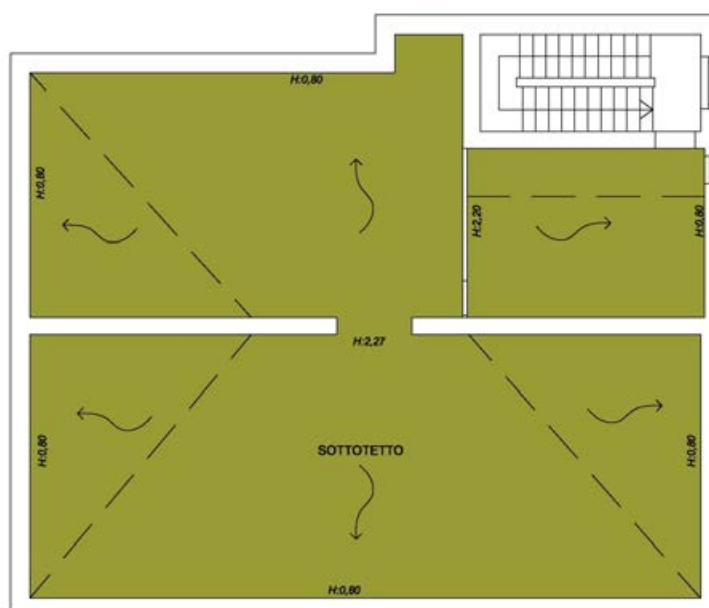


*Piano Seminterrato*

ad *Ovest*, fabbriche realizzate in modo "abusivo", costituite da locale deposito/cantina, locale lavanderia, camera da letto, cucina e servizio igienico e locale deposito.

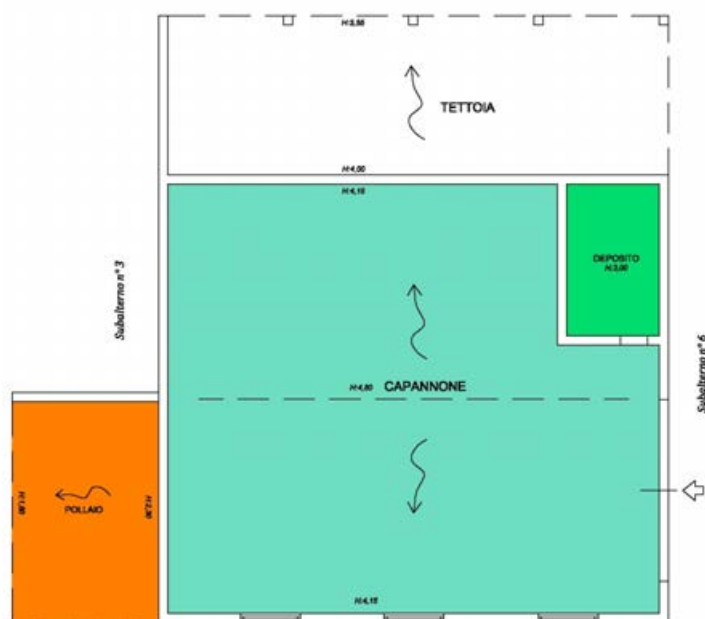
Si rileva che è possibile l'accesso a tale livello anche altro cancello carrabile posto su Via Travata il quale permette di accedere, lungo il confine Est, ad una strada comune con proprietà contigua (cfr. *Atto di Compravendita del Notaio Paolo GRAMEGNA di Sessa Aurunca (CE) in data 07/08/1975 rep. notarile n° 39337/10929*).

**Piano Sottotetto** non censito al catasto, accessibile dalla scala posta a Nord-Est costituito da un unico ambiente con copertura a falde inclinate in travi in legno e tegole in cotto.



*Piano Sottotetto*

**Piano Terra/Seminterrato**, costituito da un capannone avente struttura perimetrale in tufo e solaio di copertura con capriate in ferro sormontate da lamiera grecate, con altezza al colmo di ml. 4.80 ed altezza in falda di ml. 4.15. L'intero manufatto edilizio, da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Sessa Aurunca, è stato realizzato senza alcun titolo edilizio. (v. *quesito n° 6*).



*Piano Terra (catastalmente Seminterrato)*

## STRUTTURA E FINITURE

La struttura portante del fabbricato per civile abitazione è rappresentata da muratura in tufo con orizzontamenti sono in latero-cemento, mentre le tramezzature sono realizzate con mattoni forati. La copertura è a falda con sovrastante manto in tegole; intonaco interno ed esterno di tipo civile liscio; tinteggiato internamente ed esternamente; pavimento in grès, chiusure verticali esterne costituite da infissi in alluminio per il piano seminterrato ed infissi in legno per il piano terra con sistema oscurante con tapparelle in pvc; portone di ingresso principale in legno; porte interne in legno tamburato; rivestimenti di bagno e angolo cottura in grès applicati a mezza altezza; igienici smaltati bianco.

## IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto elettrico, idrico - sanitario, termico, citofonico, sono funzionanti e sotto traccia secondo le vigenti normative; Gli impianti tecnologici (*idrico, elettrico, gas*) si presentano in discreto stato manutentivo; in particolare l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo costituito da una caldaia murale esterna alimentata a gpl con radiatori in ghisa alle pareti e di condizionatori a pompa di calore. Oltre a ciò è presente un camino legna al piano seminterrato è un termo-camino al piano terra. Infine l'impianto idrico di adduzione avviene per mezzo di un pozzo artesiano ed una cisterna di accumulo idrico. L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica ed al fine di quantificare i costi per la sua acquisizione, si rimanda al quesito n° 12 della seguente perizia.

## STATO DI CONSERVAZIONE

In generale l'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo ad eccezione del capannone posto nell'area di sedime del fabbricato.

## RILIEVO FOTOGRAFICO



*Accesso Carrabile*



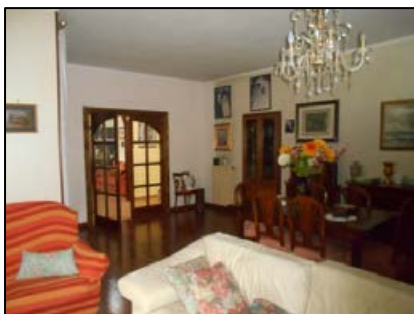
*Corte interna*



*Corte interna*



*Cucina/Pranzo - P. Terra*



*Salone - P. Terra*



*W.c.1 - P. Terra*



*W.c. 2 - Piano Terra*



*Ingresso - Piano Terra*



*Letto 1 - Piano Terra*



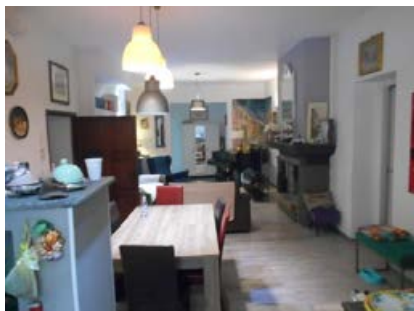
*Letto 2 - Piano Terra*



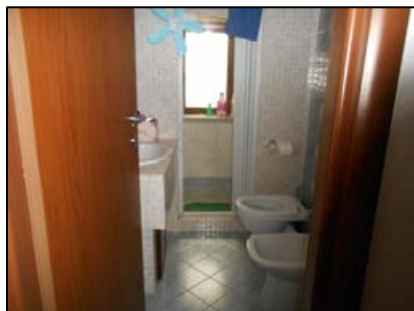
*Sottotetto*



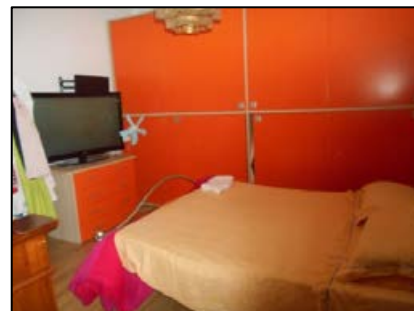
*Sottotetto*



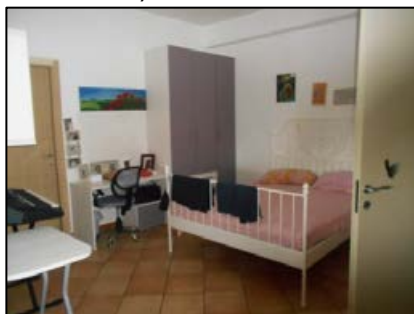
Cucina/Pranzo - P. Semin.



W.C. 1 - P. Semin.



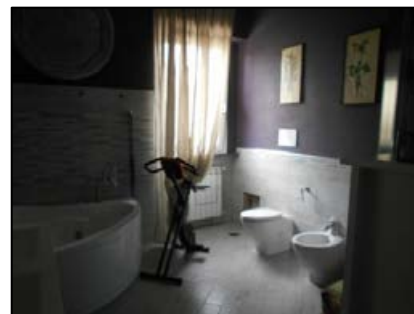
Letto 1 - P. Semin



Letto 2 - Piano Semin



Loc. sgombero - Piano Semin



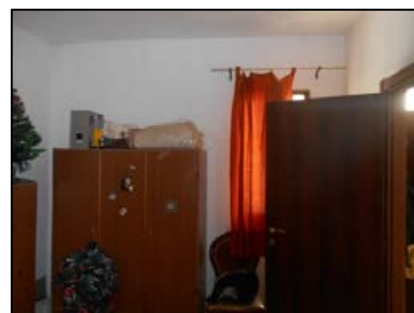
W.c. 2 - Piano Semin



Locali Accessori - P. Semin



Locali Accessori - P. Semin



Locali Accessori - P. Semin



Locali Accessori - P. Semin



Capannone - P. Semin



Capannone - P. Semin

La superficie commerciale viene determinata in virtù dei criteri desunti dall'allegato C del D.P.R. 23/3/1998 n° 138 utilizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio): superficie da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm. 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150; superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%; superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte, posti auto coperti e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da

computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 25% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti; superficie di scale interne esclusive da computarsi per un solo livello di piano; superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (*quali giardini, corti, posti auto e simili*) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente; da computarsi al 10% fino ad una superficie pari al quintuplo di quella dell'alloggio e al 2% per la parte eccedente in caso di edifici unifamiliari; arrotondamento della superficie al metro quadrato. Anche tenuto conto della conformità urbanistica, indicato al quesito n°6).

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

DESCRIZIONE	SUP. REALE [m <sup>2</sup> ]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMMER.[m <sup>2</sup> ]
Unità Immobiliare [Piano Terra]	190,00	1,00	220,00
Unità Immobiliare [Piano Seminterrato]	200,00	0,50	100,00
Unità Immobiliare [Piano Sottotetto]	200,00	0,20	40,00
Unità Immobiliare [Piano Terra - Balconi]	21,00	0,25	5,25
Unità Immobiliare [Piano Terra - Porticato]	25,00	0,35	8,75
Unità Immobiliare [Piano Terra - Porticato]	7,00	0,10	0,70
Unità Immobiliare [Area di corte]	25,00	0,10	2,50
Unità Immobiliare [Area di corte]	2.095,00	0,02	41,90
			<b>419,10</b>

### 3) G.E. :

**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** in Sessa Aurunca (CE) *Località Padreterno* alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **3**, zona censuaria 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione ma non nel Negozio di Acquisto, poiché l'esecutata ebbe ad acquistare appezzamento di terreno sul quale successivamente ha edificato le unità pignorate. (v. *Quesito n° 5*).

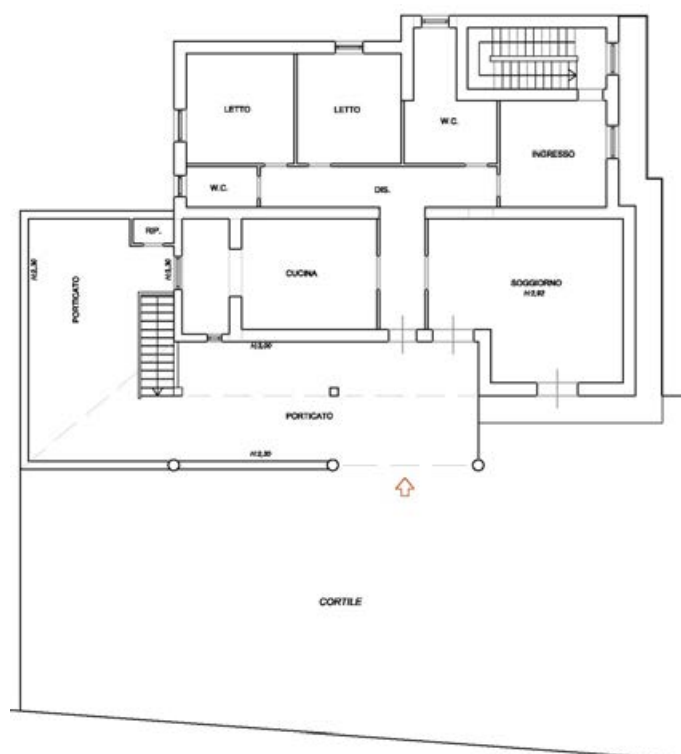
*Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:*

Immobile Pignorato: Foglio <b>108</b> , particella <b>160</b> subalterno <b>3</b>				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
<b>UBICAZIONE</b>	Via Raccomandata	Via Raccomandata	Via Raccomandata	Loc. Penninello
<b>LOCALITÀ</b>	SESSA AURUNCA	SESSA AURUNCA	SESSA AURUNCA	SESSA AURUNCA
<b>FOGLIO</b>	108	108	108	108



PARTICELLA	160	160	160	124/c
SUB	3	3	3	***
PIANO	S <sub>1</sub> - T	S <sub>1</sub> - T	S <sub>1</sub> - T	***
CATEGORIA	A/2	A/2	A/2	***
CLASSE	2°	2°	***	4°
RENDITA	€ 1.208,51	€ 1.208,51	***	***
CONSISTENZA	13,0	13,0	***	***
QUALITÀ	***	***	***	Seminativo
REDDITO A.	***	***	***	£ 21,06
REDDITO D.	***	***	***	£ 56,16
SUPERFICIE	***	***	***	2.340,0 m <sup>2</sup>

Per ciò che concerne le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la planimetria catastale corrispondente, si rilevano le evidenziate differenze.





PLANIMETRIA CATASTALE - FG. 108 P.LLA 160 SUB. 3 (Piano Terra)

Per il **Piano Terra** non si è rilevata alcuna difformità, ma occorre aggiornare tale scheda catastale in funzione dell'istanza di sanatoria avanzata ai sensi della L. 47/85 e ss.mm.ii. e delle considerazioni indicate al quesito n° 6).



PLANIMETRIA CATASTALE – FG. 108 P.LLA 160 SUB. 3 (Piano Seminterrato)

**Legenda:**

-  Campitura Verde → Non presente nella planimetria catastale e rilevata
-  Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata

– **Difformità rilevata** (Piano Seminterrato) (cfr. Allegato 1.14); inerente una diversa distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso e realizzazione di manufatti "abusivi" posti ad Ovest non conformi ai grafici allegati all'istanza in sanatoria (cfr. quesito n° 6).

In definitiva occorre aggiornare tale scheda catastale in funzione delle *demolizioni* da compiere poiché in contrasto con la normativa urbanistica vigente nel Comune di Sessa Aurunca (CE) - (cfr. quesito n° 6) con pratica Pregeo e Doc.Fa di demolizione parziale.

- **Locale Deposito** in Sessa Aurunca (CE) Località Padreterno alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **4** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione ma non nel Negozio di Acquisto, poiché l'esecutata ebbe ad acquista

appezzamento di terreno sul quale successivamente ha edificato le unità pignorate. (v. *Quesito n° 5*).

*Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:*



Immobile Pignorato: Foglio <b>108</b> , particella <b>160</b> subalterno <b>4</b>				
	<b>Dati catastali Accertati</b>	<b>Atto di Pignoramento</b>	<b>Nota di Trascrizione</b>	<b>Dati Catastali Negozio D'acquisto</b>
<b>UBICAZIONE</b>	<i>Via Raccomandata</i>	<i>Via Raccomandata</i>	<i>Via Raccomandata</i>	<i>Loc. Penninello</i>
<b>LOCALITÀ</b>	SESSA AURUNCA	SESSA AURUNCA	SESSA AURUNCA	SESSA AURUNCA
<b>FOGLIO</b>	108	108	108	108
<b>PARTICELLA</b>	160	160	160	124/c
<b>SUB</b>	4	4	4	***
<b>PIANO</b>	S <sub>1</sub>	S <sub>1</sub>	S <sub>1</sub>	***
<b>CATEGORIA</b>	C/2	C/2	C/2	***
<b>CLASSE</b>	3°	3°	***	4°
<b>RENDITA</b>	€ 77,47	€ 77,47	***	***
<b>CONSISTENZA</b>	60,0 mq	60,0 mq	***	***
<b>QUALITÀ</b>	***	***	***	Seminativo
<b>REDDITO A.</b>	***	***	***	£ 21,06
<b>REDDITO D.</b>	***	***	***	£ 56,16
<b>SUPERFICIE</b>	***	***	***	2.340,0 m <sup>2</sup>

Per ciò che concerne le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la la planimetria catastale corrispondente, si rilevano le evidenziate differenze.



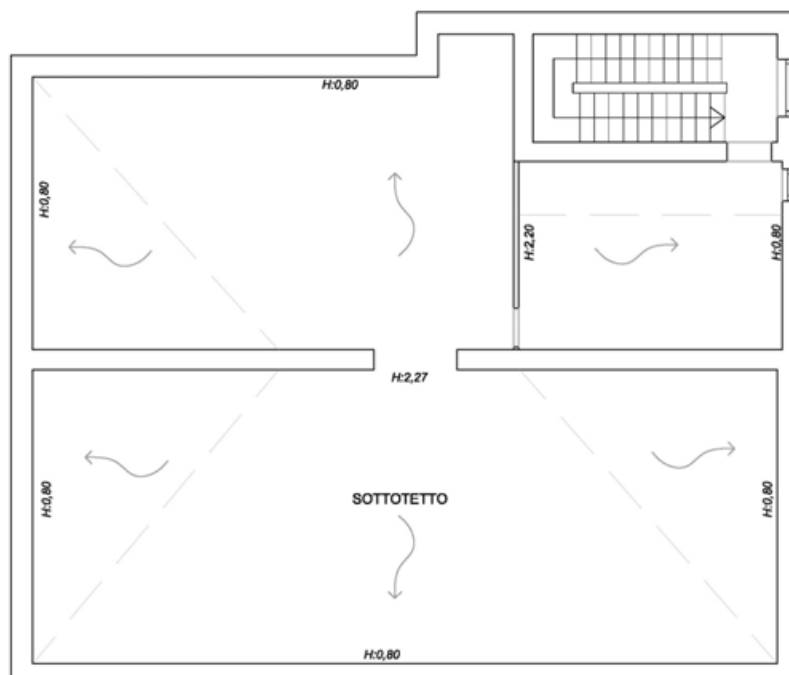
PLANIMETRIA CATASTALE – FG. 108 P.LLA 160 SUB. 4 (Piano Seminterato)

**Legenda:**

-  Campitura Verde → Non presente nella planimetria catastale e rilevata
-  Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata

–**Per la difformità rilevata** (cfr. Allegato 1.14); inerente diversa distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso non conformi ai grafici allegati all'istanza in sanatoria (cfr. quesito n° 6).

–**Piano Sottotetto** in Sessa Aurunca (CE) Località Padreterno alla Via Raccomandata n° 6, non censito presso l'Agenzia delle Entrate - Settore territorio.



PLANIMETRIA CATASTALE - NON PRESENTE (Piano Sottotetto)

–Per la **difformità rilevata** (cfr. Allegato 1.15); occorre procedere alla redazione di un pratica Doc.Fa in sopraelevazione.

–**Locale Deposito/Capannone** in Sessa Aurunca (CE) Località Padreterno alla Via Raccomandata n° 6, identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **5** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11.

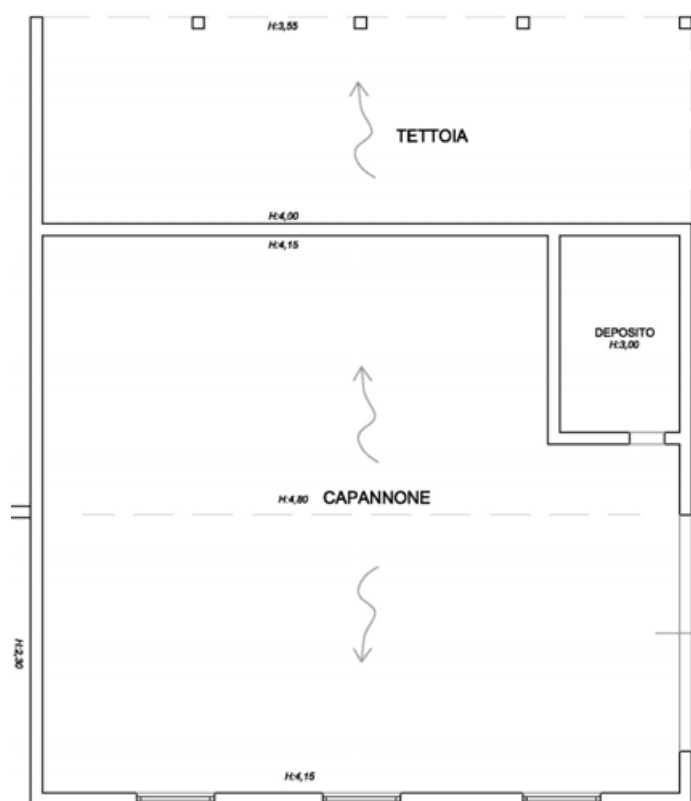
I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione ma non nel Negozio di Acquisto, poiché l'esecutata ebbe ad acquistare appezzamento di terreno sul quale successivamente ha edificato le unità pignorate. (v. Quesito n° 5).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Foglio <b>108</b> , particella <b>160</b> subalterno <b>5</b>				
	Dati catastali Accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
<b>UBICAZIONE</b>	Via Raccomandata	Via Raccomandata	Via Raccomandata	Loc. Penninello
<b>LOCALITÀ</b>	SESSA AURUNCA	SESSA AURUNCA	SESSA AURUNCA	SESSA AURUNCA
<b>FOGLIO</b>	108	108	108	108

PARTICELLA	160	160	160	124/c
SUB	5	5	5	***
PIANO	S <sub>1</sub>	S <sub>1</sub>	S <sub>1</sub>	***
CATEGORIA	C/2	C/2	C/2	***
CLASSE	1°	1°	***	4°
RENDITA	€ 289,11	€ 289,11	***	***
CONSISTENZA	311,0 mq	311,0 mq	***	***
QUALITÀ	***	***	***	Seminativo
REDDITO A.	***	***	***	£ 21,06
REDDITO D.	***	***	***	£ 56,16
SUPERFICIE	***	***	***	2.340,0 m <sup>2</sup>

Per ciò che concerne le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la la planimetria catastale corrispondente, si rilevano le evidenziate differenze.



PLANIMETRIA CATASTALE - FG. 108 P.LLA 160 SUB. 5 (Piano Seminterrato)

–Per la difformità rilevata (cfr. Allegato 1.16); non si rilevano difformità con la scheda catastale, ma poiché tale manufatto edilizio deve essere *demolito* perché in contrasto con la normativa urbanistica vigente nel Comune di Sessa Aurunca (CE), (cfr. quesito n° 6), occorre procedere alla redazione di un pratica Pregeeo e Doc.Fa di demolizione.

Al fine di “sanare” le difformità catastale, citate in precedenza, si stima un costo totale di € **8.000,00** per l’aggiornamento catastale.

4) G.E. :

**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 costituita da un piano terra, piano seminterrato e piano sottotetto, oltre ad un capannone e area di corte di esclusiva proprietà, ubicata in Sessa Aurunca (CE) alla S.P. 320 Via Travata n° 6 *Loc. Padreterno*, composta da un piano terra costituito da un ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina/sala pranzo, due camera da letto, ingresso/loc. di sgombero e due servizi igienici; piano Seminterrato costituito da angolo cucina, sala pranzo, due camere da letto, un ripostiglio, un deposito, locale cantina e due servizi igienici; Piano Sottotetto non censito al catasto e costituito da un unico ambiente con copertura a falde inclinate in travi in legno e tegole in cotto. Piano Terra/Seminterrato, costituito da un capannone avente struttura perimetrale in tufo e solaio di copertura con capriate in ferro sormontate da lamiera grecate, con altezza al colmo di ml. 4.80 ed altezza in falda di ml. 4.15. Il tutto confinante con P.lla n° 214 a Nord, con P.lla n° 5063 ad Ovest, con S.P. 320 Via Travata n° 6 a Sud e con P.lla n° 213 ad Est; riportato al N.C.E.U. al **Foglio 108** del Comune di Sessa Aurunca (CE), **Particella 160, sub. 3** z.c. 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51 - **sub. 4** z.c. 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47 - **sub. 5** z.c. 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Vi è istanza di Condono Edilizio prodotta a norma della L. n. 47/85 in data **25/07/1986** con prot. n. **22756 non ancora perfezionata**, cui lo stato dei luoghi non è conforme. Inoltre sono stati rilevati manufatti realizzati in modo abusivo e a parere dell’esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Non risulta nessun ordine di demolizione del manufatto in oggetto.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 185.000,00**

5) G.E. :

**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 **21/06/2021** ed è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **09/07/2021**, ai nn° **26546/1592**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con riguardo ai beni pignorati, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la Trascrizione del Pignoramento

**LOTTO UNICO:**

ATTO DI COMPRAVENDITA giusto rogito del Notaio Paolo GRAMEGNA di Sessa Aurunca (CE) in data **07/08/1975** rep. notarile n° 39337/10929, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare trascritto in data **26/08/1975** al n° 15302, con il quale la Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\*\*, acquistava dalla Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\*\*, la **piena proprietà** del seguente bene e precisamente:

-  **Appezamento di terreno** sito in Sessa Aurunca (CE) alla località *Penninello o San Giovanni* esteso di are 23.40, confinante a Nord e ad Est con restante fondo della venditrice, a Sud con Via Consortile già Via Vicinale e ad Ovest con beni GUAZZETTA Americo, indicato N.C.T. al Foglio n° **108** particella n° **124/c** are 23.40 seminativo, classe 4°, R.D. £ 56,16 e R.A. £ 21,06. L'acquirente costituisce, in favore del restante

fondo, una servitù di passaggio lungo il lato Est dell'appezzamento di terreno compravenduto nel senso che per tutta la lunghezza del lato essa dovrà conferire una striscia di terreno dell'ampiezza di due metri e centimetri cinquanta che in unione ad altra striscia di pari ampiezza contigua che conferirà la venditrice, determini una Stradella dell'ampiezza di cinque metri a partire dalla detta Via Consortile. Della detta Stradella si avvarranno per il diritto di libero transito la venditrice e l'acquirente, loro aventi causa e successori.

**N.B.:**

L'Atto di compravendita è stato stipulato in data antecedente all'entrata in vigore della riforma del c.d. regime patrimoniale (Legge n° 151 del 19/05/1975), avvenuta in data 20 Settembre 1975. Pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni ed appartiene solo ai soggetti costituiti nel rogito.

Dal registro degli Atti di matrimonio del Comune di Sessa Aurunca (CE) si certifica che la Sig. Omissis Omissis e il Sig. Omissis Omissis, in data **20/08/1970** hanno contratto matrimonio a Sessa Aurunca (NA); Annotazione: *nessuna*.

**6) G.E. :** **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:
  - iv. **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);
  - v. **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);
  - vi. **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

Nel Comune di **Sessa Aurunca** è vigente il "*Programma di Fabbricazione*", adottato dal Consiglio Comunale nell'anno 1971 con Delibera del Consiglio Comunale n° 120 del 15/02/1971.

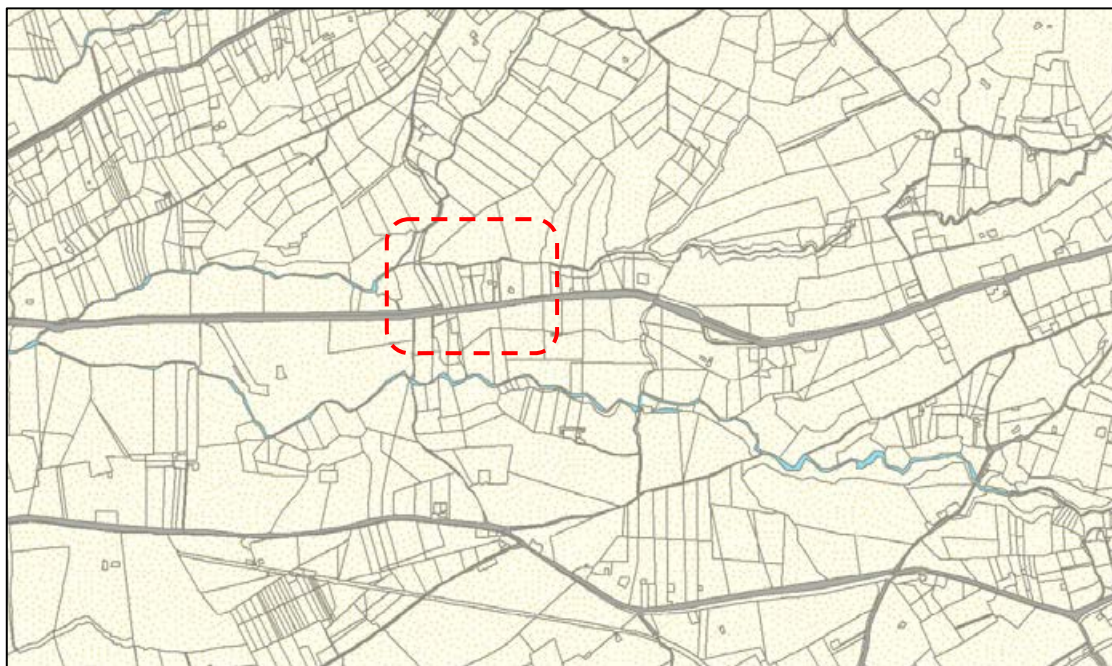


Figura 1 – Stralcio Programma di Fabbricazione - Sessa Aurunca (CE)

L'immobile oggetto del procedimento, ricade:

*"Zona Agricola" - "Le costruzioni destinate alle abitazioni non dovranno superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 mc/mq, con altezza massima di m. 7,50 e numero di piani non superiore a die ivi compreso il piano terra o rialzato; potranno inoltre essere consentite costruzioni ed attrezzature a servizio dell'agricoltura con indice fondiario (in aggiunta allo 0,03 mc/mq) pari ad un massimo di 0,10 mc/mq."* Distanze dai confini: ml. 10.00; ml. 20.00 dal ciglio stradale; ml. 15.00 dalle costruzioni ricadenti nello stesso lato e ml. 25.00 dalle

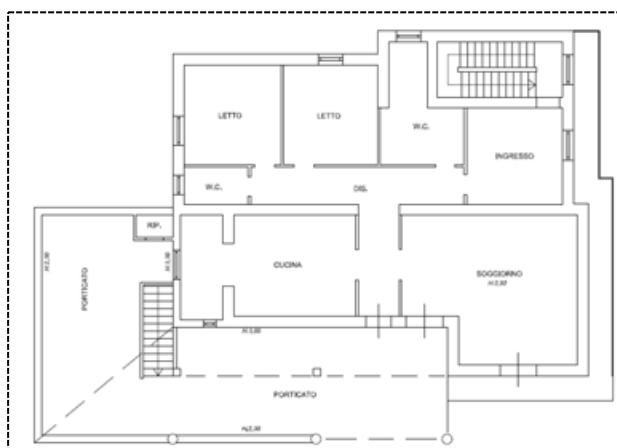
costruzioni ricadenti in terreni di aliena proprietà. Il lotto minimo edificabile non dovrà essere inferiore a mq. 5000; sono comunque fatte salve eventuali disposizioni legislative sull'utilizzazione dei terreni agricoli che riducano le predette superficie del lotto minimo.

Dalla documentazione reperita presso l'U.T.C. di Sessa Aurunca, risulta altresì:

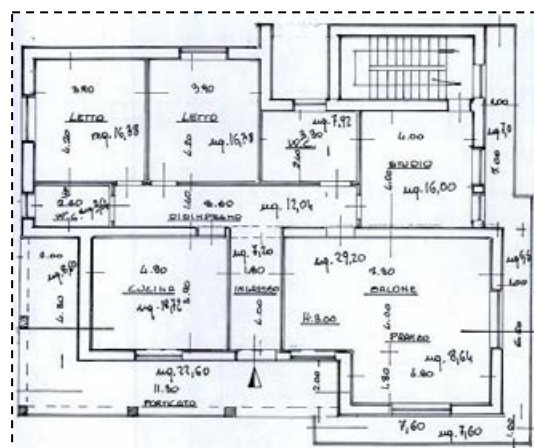
- Istanza di Condono Edilizio prodotta a norma della L. n. 47/85 in data **25/07/1986** con prot. n. **22756** – Pratica n. 2347/A/5 a nome del Sig. Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*.

Tale procedimento riferito all'unità immobiliare ricadente sull'appezzamento di terreno identificato al N.C.T. al foglio n. **108** – p.lla n. **160/a** - **non risulta ancora perfezionato.**

Dal confronto di quanto rilevato con i grafici allegati all'istanza di condono è possibile accertare che l'immobile in oggetto non è conforme all'istanza in sanatoria suindicata. Nello specifico, al **piano terra** è stato ampliato il porticato, parte della cucina e del locale igienico (cfr. Allegato 1.9).

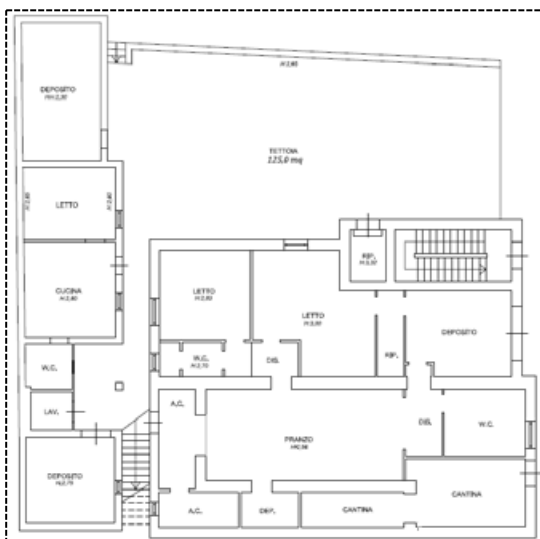


Stato dei Luoghi (Piano Terra)

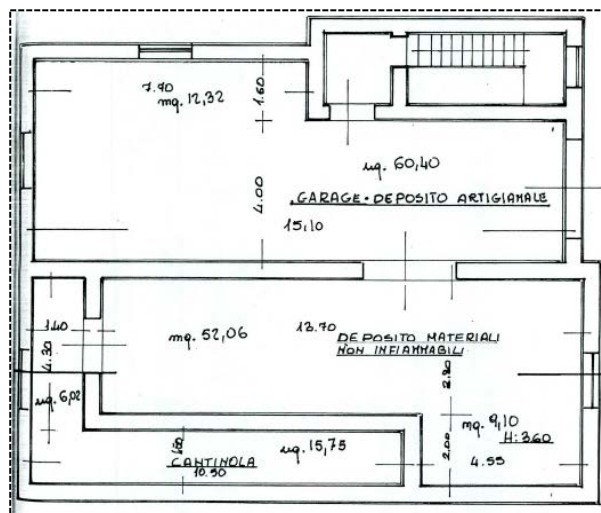


Istanza in Sanatoria L. 47/85 (Piano Terra)

Al **piano seminterrato** oltre ad una diversa disposizione degli spazi interni ed al cambio di destinazione (*impropriamente realizzato, poiché in contrasto sia con l'istanza in sanatoria presentata sia con le N.T.A. del Comune di Sessa Aurunca*) è stata realizzata una parte completamente "abusiva" lungo il confine Ovest ed una tettoia in lamiera grecata nella parte posta a Nord (cfr. Allegato 1.10).

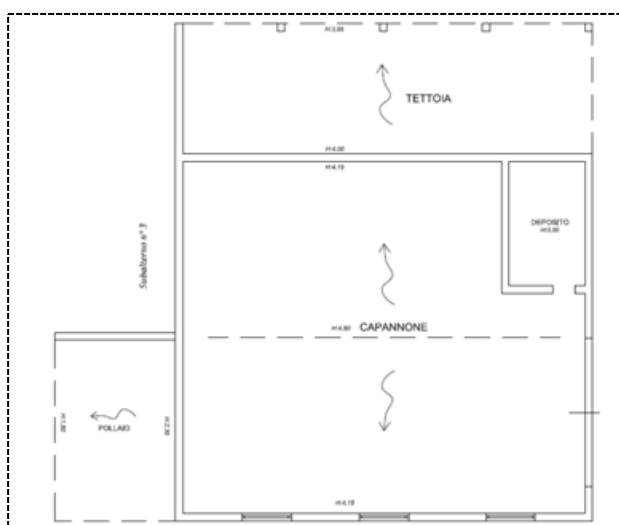


Stato dei Luoghi (Piano Semint.)



Istanza in Sanatoria L. 47/85 (Piano Semint.)

Al piano seminterrato nella zona posta a Nord dell'area di sedime, parte antistante il fabbricato è stato realizzato un capannone in muratura completamente "abusivo" ed altre opere accessorie (cfr. Allegato 1.12).



Stato dei Luoghi (Piano Semint. - capannone)

NON PRESENTE NELL'INSTANZA IN  
SANATORIA PRESENTATA

Istanza in Sanatoria L. 47/85 (Piano Semint.)

Poiché tale *abusi* sono stati realizzati successivamente alla presentazione dell'istanza in sanatoria e gli stessi risultano in contrasto con la normativa urbanistica vigente nel Comune di Sessa Aurunca (CE) devono essere necessariamente *rimossi/demoliti*, per cui si quantifica un costo presunto per la demolizione ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta delle *difformità rilevate* in € 40.000,00, compreso spese tecniche per il piano delle demolizione, tale costo sarà detratto dal valore di stima.

Inoltre al fine di integrare la pratica in sanatoria presentata in data **25/07/1986** ai sensi della L. n. 47/85, si stima un costo presunto di **€ 25.000,00** tra oblazione, oneri di costruzione, oneri di urbanizzazione (*compreso interessi legali*), spese tecniche ed amministrative, compreso spese per agibilità e dichiarazioni di conformità; tale onere sarà detratto dal valore di stima.

Non risultano infine, emesse **ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà** ad opera degli enti pubblici territoriali; non è stato reperito né il Certificato di Agibilità né l'attestato di certificazione energetica ex D. Lgs. 311/2006.

Per completezza della relazione:

Le "difformità" rilevate rappresentano un "abuso non condonato o non sanato", in quanto non risultano presentate né istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi nn° 47/85, 724/94 e 326/03 e né istanze di sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001.

La "parte abusiva e non condonata" potrebbe in linea generale essere condonato facendo ricorso all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/85 e s.m.i. innanzitutto se le ragioni di credito per cui si interviene o si procede fossero sorti anteriormente alla data del 17/03/1985, di entrata in vigore della Legge n° 47/85 (1° condono edilizio), data prima prorogata al 01/01/1995 con l'entrata in vigore della Legge n° 724/94 (2° condono edilizio) ed ulteriormente prorogata fino al 02/10/2003 con l'entrata in vigore della Legge n° 326/03 (3° condono edilizio): infatti, la lettera dell'art. 40 comma 6 della Legge n° 47/85 farebbe pensare ad un'obbligazione anteriore al 17/03/1985, data di entrata in vigore dell'originaria norma Legge n° 47/85, ma, certamente, stante il richiamo dell'intera normativa della Legge n° 47/85 contenuto nella successiva Legge n° 724/94 (*in vigore dal 01/01/1995*) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge n° 326/03 (*in vigore dal 26/11/2003*) di conversione del Decreto Legge n° 269 del 30/09/2003 (*in vigore dal 02/10/2003*), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 02/10/2003 (Cassazione Civile, sez. I . 26/02/2009, n.° 4640), (Consiglio Nazionale del Notariato - Studio n° 7-2008/E - Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito dei giudizio divisorio - approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 18 luglio 2008).  
*Mentre la data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle Leggi di Sanatoria (abuso commesso prima: del 1° Ottobre 1983 per la n. 47/85; del 31 dicembre 1993 per la n. 724/94; e del 31 Marzo 2003 per il decreto legge 30 settembre 2003*

n. 269 convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 326) e, quindi, la data ultima è quella del 31 marzo 2003.

Siccome le ragioni di credito si ravvisano nel contratto di mutuo ipotecario per Notar Antonio FUCCILLO del 09/05/2019 rep. n° 31.021/18.982.

Nello specifico si rileva:

- Che la data degli *abusi* edilizi coincide con l'invio della pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate e cioè del **10/01/2012**, quindi la stessa è successiva alla presentazione della pratica in sanatoria (L. 47/85);
- e la data di nascita delle ragioni del credito in data **09/05/2019**

Poiché sia l'*abuso edilizio* che le ragioni del credito si sono *concretizzati* dopo il 02/10/2003, data ultima della Legge n° 326/03 (3° condono edilizio) **non risulta possibile la riapertura dei termini per 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.

#### 7) G.E. :

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**C.E.: LOTTO UNICO**

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo **risulta occupato** dal debitore esecutato e dalla propria famiglia (*cf. verbale di sopralluogo*). In particolare il piano seminterrato risulta occupato dal figlio della debitrice esecutata, ossia dal Sig. Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*,.

**8) G.E. :** **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:

- g) 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;
- h) 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;
- i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- l) 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:

- 6) Domande giudiziali;
- 7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 10) 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:

- 5) Iscrizioni ipotecarie;
- 6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 7) 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);

- 8) 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 i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente:

- Non risultano altre domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

In virtù delle indagini esperite presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V., si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

 **A CURA E SPESA DELLA PROCEDURA**

**TRASCRIZIONI CONTRO**

**LOTTO UNICO**

1) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DELL'AGRO PONTINO B.C.C. COOP.** con sede in Pontinia (LT) contro la Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, per diritto di: Piena proprietà; in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) notificato in data 21/06/2021, repertorio n° 5496, gravante sui seguenti immobili in Sessa Aurunca (CE) e precisamente:

- Villetta unifamiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **3**, zona censuaria 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51.
- Locale Deposito identificato al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **4** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47.
- Locale Deposito identificato al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **5** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11.

Trascritto all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data il 09/07/2021.

→ ai nn° R.G.:26546/R.P.:19592;

2) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DELL'AGRO PONTINO** con sede in Pontinia (LT) contro la Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, per diritto di: Piena proprietà; in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) notificato in data 01/02/2021, repertorio n° 881, gravante sui seguenti immobili in Sessa Aurunca (CE) e *precisamente*:

- Villetta unifamiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **3**, zona censuaria 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51.
- Locale Deposito identificato al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **4** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47.
- Locale Deposito identificato al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **5** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11.

Trascritto all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data il 18/02/2021.

→ ai nn° R.G.:5929/R.P.:4301;

**N.B.:** Il sopraindicato Pignoramento Immobiliare ha originato Procedimento n° **37/2021** R.G.E. pendente presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere. La predetta procedura è stata **ESTINTA** per il mancato rispetto dei termini di cui all'art. 567 c.p.c. del deposito della documentazione ipo-catastale o della certificazione notarile sostitutiva.

## ISCRIZIONI CONTRO

### LOTTO UNICO

3) **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** per modifica del tasso e della durata per Atto del Notaio FUCILLO Antonio del 09/05/2019, repertorio notarile n° 31022/18983, in favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL GARIGLIANO Soc. Coop.** con sede in Santi Cosma e Damiano (LT) e contro la Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*.

Iscritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data il 24/05/2019.

→ ai nn° R.G.:17858/R.P.:1986;

Altri dati: Formalità di riferimento - Iscrizione n° 939 R.P. del 02/04/2013

4) **ISCRIZIONE D'IPOTECA Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario per Atto del Notaio FUCCILLO Antonio del 09/05/2019, repertorio notarile n° 31021/18982, *in favore* della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL GARIGLIANO Soc. Coop.** con sede in Santi Cosma e Damiano (LT) e contro la Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\* \* \*\*\*\*\*, per diritto di: Piena proprietà: gravante sui seguenti immobili in Sessa Aurunca (CE) e precisamente:

- Villetta unifamiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **3**, zona censuaria 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51.
- Locale Deposito identificato al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **4** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47.

Iscritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data il 13/05/2019.

→ ai nn° R.G.:16387/R.P.:1856;

5) **ISCRIZIONE D'IPOTECA Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario per Atto del Notaio SORGENTI DEGLI UBERTI Luigi del 27/03/2013, repertorio notarile n° 28775/14838, *in favore* della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL GARIGLIANO Soc. Coop.** con sede in Santi Cosma e Damiano (LT) e contro la Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\* \* \*\*\*\*\*, per diritto di: Piena proprietà: gravante sui seguenti immobili in Sessa Aurunca (CE) e precisamente:

- Villetta unifamiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **3**, zona censuaria 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51.
- Locale Deposito identificato al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **4** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47.
- Locale Deposito identificato al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) particella **160**, subalterno n° **5** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11.

Iscritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data il 02/04/2013.

→ ai nn° R.G.:2013/R.P.:939;

**Difformità urbanistico – edilizie:** come indicato al quesito 6) il costo per regolarizzare l'immobile è pari ad € 65.000,00; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;

**Difformità catastali:** come indicato al quesito 3), i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale si stimano in € 8.000,00; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;

**9) G.E. :** 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**

Il bene pignorato non ricade in zona demaniale né appartiene al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di ente pubblico. Non risultano provvedimenti di declassamento e non sono in corso pratiche per lo stesso.

**10) G.E. :** 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**

Il sottoscritto esperto ha riscontrato che la particella originaria del compendio pignorato risulta individuata all'impianto del catasto terreni al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) alla particella **50** (cfr. *Visura storica all'impianto*).

Si è successivamente accertato che l'area di sedime, su cui è stato edificato il manufatto edilizio non è gravata da censo, livello in senso proprio in favore dell'esecutato o dei suoi danti causa e da uso civico. Il bene oggetto di pignoramento, infine, non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche ( v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I ) e non costituisce beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004.

**11)G.E. :** 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:**

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

Il compendio pignorato non è costituito in *condominio* e pertanto non risultano spese di gestione.

**12)G.E. :** 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. E' 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 **Cost Approach**.

L'impiego del metodo del costo è suggerito per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (*market comparison approach*).

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree agricole nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili;

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

### **LOTTO UNICO**

L'unità immobiliare in oggetto è situata in una zona ove non c'è presenza di altri immobili, quindi non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato e, conseguentemente, di unità immobiliari comparabili.

Al manufatto edilizio è annesso l'area di corte di circa 2.120,00 m<sup>2</sup>.



La Superficie commerciale del fabbricato è la seguente:

- Superficie Principale: 190,00 m<sup>2</sup>
- Superficie Deposito: 200,00 m<sup>2</sup> x 0,50 = 100,00 m<sup>2</sup>
- Superficie Sottotetto: 200,00 m<sup>2</sup> x 0,30 = 60,00 m<sup>2</sup>
- Superficie Balcone: 21,00 m<sup>2</sup> x 0,25 = 5,25 m<sup>2</sup>
- Superficie Porticato: 32,00 m<sup>2</sup> x 0,25 = 8,00 m<sup>2</sup>

Superficie Commerciale totale: 363,25 m<sup>2</sup> con area di pertinenza di circa 2.120,00 m<sup>2</sup>;

Per il valore dell'area si è rilevato, per aree edificabili un prezzo pari a 30,00 €/mq, mentre per aree agricole un prezzo pari a 10,00 €/mq.

Essendo, però la valutazione volta a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, si deve usare per la stima il valore del terreno edificabile nel segmento di mercato più prossimo e quindi un valore di €/m<sup>2</sup> 30,00.

L'area da considerare nella stima del valore del terreno è pari alla superficie del terreno ove l'immobile è realizzato, pari ad una superficie di 2.340,00 m<sup>2</sup>. Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona è di €/mc 225,00.

Per portare tale valore da €/mc a €/mq, si assume, ai fini urbanistici, un'altezza interpiano di ml 3,20 (considerata comprensiva di un solaio), quindi si avrà:

$$1 \text{ m}^3 : 3,20 \text{ ml} = 0,3125 \text{ m}^2$$

e di conseguenza

$$\text{€/m}^3 225,00 : 0,3125 = \text{€/m}^2 720,00$$

Gli impianti e le finiture e la struttura coincidono con l'epoca di costruzione (si assume l'anno 1983 - data primo censimento catastale), di conseguenza hanno una vetustà di 39 anni. Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1-t/n)$$

dove:

C<sub>t</sub> = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

<b>SUPERF. AREA</b>	2.340,0 m <sup>2</sup>	<b>VALORE AREA</b>	€/m <sup>2</sup>	30,00
<b>SUPERF. PRINC.</b>	190,0 m <sup>2</sup>	<b>COSTO COSTR.</b>	€/m <sup>2</sup>	720,00
<b>SUPERF. DEPOSITO</b>	200,0 m <sup>2</sup>			0,50
<b>SUPERF. SOTTOTETTO</b>	200,0 m <sup>2</sup>	<b>RAPP. MERC</b>		0,30
<b>SUPERF. PORTICATO</b>	32,0 m <sup>2</sup>			0,25
<b>SUPERF. BALCONE</b>	21,0 m <sup>2</sup>			0,25
	<b>INC. COSTO COSTR.</b>	<b>VETUSTA'</b> (anni)	<b>VITA UTILE</b>	
Strutture	40%	39	50	
Impianti	25%	39	20	
Finiture	35%	39	25	
Oneri di Urbaniz.	7 % del Costo di Costruzione			
Spese Tecniche	8 % del Costo di Costruzione			
Utile	10 % del Costo di Costruzione			
<b>VALORE AREA</b>				
2.340,0 m <sup>2</sup> x 30,00	70.200,00 €			<b>A</b>
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>				
SUPERF. PRINC.	190,00 m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 720,00		136.800,00 €	
SUPERF. DEPOSITO	100,00 m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 720,00		72.000,00 €	
SUPERF. SOTTOTETTO	60,00 m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 720,00		43.200,00 €	
SUPERF. PORTICATO	8,00 m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 720,00		5.760,00 €	
SUPERF. BALCONE	5,25 m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 720,00		3.780,00 €	
	<b>TOTALE</b>		<b>261.540,00 €</b>	
<b>INCIDENZE</b>				
Strutture	261.540,00 x 40%		104.616,00 €	
Impianti	261.540,00 x 25%		65.385,00 €	
Finiture	261.540,00 x 35%		91.539,00 €	
	<b>TOTALE</b>		<b>261.540,00 €</b>	
<b>DEPREZZAM.</b>				
Strutture	104.616,00 x [1 - (39/50)]		23.015,52 €	
Impianti	65.385,00 x [1 - (39/20)]		- 62.115,75 €	
Finiture	91.539,00 x [1 - (39/25)]		-51.261,84 €	
	<b>TOTALE</b>		<b>- 90.362,84 €</b>	<b>B</b>
Oneri di Urbaniz.	261.540,00 x 7 %		18.307,80 €	<b>C</b>
Spese Tecniche	261.540,00 x 8 %		20.923,20 €	<b>D</b>
Utile	261.540,00 x 10 %		26.154,00 €	<b>E</b>
<b>VALORE IMMOBILE (a+b+c+d+e)</b>			<b>306.762,93 €</b>	

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **lotto unico di vendita**, ubicata in Sessa Aurunca (CE) alla S.P. 320 Via Travata n° 6 Loc. Padreterno - censito al N.C.E.U. al Foglio **108** del Comune di Sessa Aurunca (CE) alla particella n° **160**,

- sub. **3** zona censuaria 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51
- sub. **4** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47
- sub. **5** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11

in piena proprietà della Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 306.762,93.**

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per conformare l'immobile alla "*disciplina urbanistica*" pari a € 65.000,00;
- Le spese per regolarizzare l'immobile alla "*disciplina catastale*" pari a € 8.000,00;
- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 500,00;

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 20 %, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di € **185.000,00 (Centoottantacinquemilaeuro/00)**.

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

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

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

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Sessa Aurunca (CE) alla S.P. 320 Via Travata n° 6 *Loc. Padreterno*, formante **lotto unico di vendita**, della Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, non tratta di quota indivisa e dunque si è proceduto alla valutazione dell'intera quota.

**14) G.E. :** 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.:** Dai certificati reperiti, allegati alla presente relazione peritale, - si rileva:

che l'esecutata Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* ha residenza anagrafica, sia alla data del Pignoramento che attuale, in Sessa Aurunca (CE) alla Via Travata, Cupa *località Padreterno* n° 6.

Inoltre dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Sessa Aurunca (CE) si certifica che la Sig. Omissis Omissis e il Sig. Omissis Omissis, in data **20/08/1970** hanno contratto matrimonio a Sessa Aurunca (NA); Annotazione: nessuna.

# C O N C L U S I O N I

## LOTTO UNICO

**SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO:** Piena ed intera proprietà di una Villetta unifamiliare costituita da un piano terra, piano seminterrato e piano sottotetto, oltre ad un capannone e area di corte di esclusiva proprietà, ubicata in Sessa Aurunca (CE) alla S.P. 320 Via Travata n° 6 *Loc. Padreterno*, composta da un piano terra costituito da un ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina/sala pranzo, due camera da letto, ingresso/loc. di sgombero e due servizi igienici; piano Seminterrato costituito da angolo cucina, sala pranzo, due camere da letto, un ripostiglio, un deposito, locale cantina e due servizi igienici; Piano Sottotetto non censito al catasto e costituito da un unico ambiente con copertura a falde inclinate in travi in legno e tegole in cotto. Piano Terra/Seminterrato, costituito da un capannone avente struttura perimetrale in tufo e solaio di copertura con capriate in ferro sormontate da lamiera grecate, con altezza al colmo di ml. 4.80 ed altezza in falda di ml. 4.15. Il tutto confinante con P.lla n° 214 a Nord, con P.lla n° 5063 ad Ovest, con S.P. 320 Via Travata n° 6 a Sud e con P.lla n° 213 ad Est; riportato al N.C.E.U. al **Foglio** 108 del Comune di Sessa Aurunca (CE), **Particella** 160, **sub. 3** z.c. 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51 - **sub. 4** z.c. 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47 - **sub. 5** z.c. 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Vi è istanza di Condono Edilizio prodotta a norma della L. n. 47/85 in data **25/07/1986** con prot. n. **22756 non ancora perfezionata**, cui lo stato dei luoghi non è conforme. Inoltre ci sono dei manufatti realizzati in modo abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Non risulta nessun ordine di demolizione del manufatto in oggetto.

**NEGOZIO DI ACQUISTO:** ATTO DI COMPRAVENDITA rogato dal Notaio Paolo GRAMEGNA di Sessa Aurunca (CE) in data **07/08/1975** rep. notarile n° 39337/10929, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare trascritto in data **26/08/1975** al n° 15302.

- **A FAVORE:** Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*
- **CONTRO:** Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*

### TRASCRIZIONI CONTRO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Caserta - in data **09/07/2021**, ai nn° R.G.:**26546/R.P.:19592**;

- **A FAVORE:** CASSA RURALE ED ARTIGIANA DELL'AGRO PONTINO B.C.C. COOP. con sede in Pontinia (LT)
- **CONTRO:** Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Caserta - in data **18/02/2021**, ai nn° R.G.:**5929/R.P.:4301**;

- **A FAVORE:** CASSA RURALE ED ARTIGIANA DELL'AGRO PONTINO B.C.C. COOP. con sede in Pontinia (LT)

- **CONTRO:** Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*.

**N.B.:** *Il sopraindicato Pignoramento Immobiliare ha originato Procedimento n° 37/2021 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere. La predetta procedura è stata **ESTINTA** per il mancato rispetto dei termini di cui all'art. 567 c.p.c. del deposito della documentazione ipo-catastale o della certificazione notarile sostitutiva.*

### ISCRIZIONI CONTRO

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE per modifica del tasso e della durata per Atto del Notaio FUCILLO Antonio del 09/05/2019, repertorio notarile n° 31022/18983, iscritta all'A.d.T. di Caserta – in data il **24/05/2019**, ai nn° R.G.:**17858/R.P.:1986**;

- **A FAVORE:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL GARIGLIANO Soc. Coop. con sede in Santi Cosma e Damiano (LT)
- **CONTRO:** Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*.

Altri dati: Formalità di riferimento - Iscrizione n° 939 R.P. del 02/04/2013

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data il **13/05/2019**, ai nn° R.G.:**16387/R.P.:1856**;

- **A FAVORE:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL GARIGLIANO Soc. Coop. con sede in Santi Cosma e Damiano (LT)
- **CONTRO:** Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*.

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data il **02/04/2013**, ai nn° R.G.:**2013/R.P.:939**;

- **A FAVORE:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL GARIGLIANO Soc. Coop. con sede in Santi Cosma e Damiano (LT)
- **CONTRO:** Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*.

### VALUTAZIONE DEL BENE

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà, di una Villetta unifamiliare composta da tavernetta/deposito e sottotetto, ubicata nel Comune di Sessa Aurunca (CE) alla S.P. 320 Via Travata n° 6 Loc. Padreterno, censita al N.C.E.U. al Foglio **108**, Particella **160**,

- sub. **3** zona censuaria 2 Piano S<sub>1</sub> - T, cat. A/2, cl. 2°, vani 13,0, R.c. € 1.208,51
- sub. **4** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 3°, mq. 60,00, R.c. € 77,47
- sub. **5** zona censuaria 2, Piano S<sub>1</sub>, cat. C/2, cl. 1°, mq. 311,00, R.c. € 289,11;

in piena proprietà della Sig.ra Omissis Omissis nat\* a Omissis (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.: \*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 306.762,93**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per conformare l'immobile alla "disciplina urbanistica" pari a € 65.000,00;
- Le spese per regolarizzare l'immobile alla "disciplina catastale" pari a € 8.000,00;
- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 500,00;

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 20 %, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di:

**€ 185.000,00 (Centoottontacinquemilaeuro/00)**

*Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto con scienza e coscienza.*

**Il Consulente Esperto**  
Ing. Giovanni MORGILLO

## A L L E G A T I

### 1. ALLEGATO 1: LOTTO UNICO

- 1.1. Planimetria con indicazione coni ottici – *Piano Terra (Abitazione)*
- 1.2. Planimetria con indicazione coni ottici – *Piano Seminterrato (Abitazione)*
- 1.3. Planimetria con indicazione coni ottici – *Piano Sottotetto (Abitazione)*
- 1.4. Planimetria con indicazione coni ottici – *Piano Seminterrato (Capannone)*  
– *Rilievo fotografico*
- 1.5. Rilievo Planimetrico – *Piano Terra (Abitazione)*
- 1.6. Rilievo Planimetrico – *Piano Seminterrato (Abitazione)*
- 1.7. Rilievo Planimetrico – *Piano Sottotetto (Abitazione)*
- 1.8. Rilievo Planimetrico – *Piano Seminterrato (Capannone)*
- 1.9. Confronto tra Ril. Planim. e Istanza in sanatoria – *Piano Terra (Abitazione)*
- 1.10. Confr. tra Ril. Planim. e Istanza in sanatoria – *Piano Seminterrato (Abitazione)*
- 1.11. Confr. tra Ril. Planim. e Istanza in sanatoria – *Piano Sottotetto (Abitazione)*
- 1.12. Confr. tra Ril. Planim. e Istanza in sanatoria – *Piano Seminterrato (Capannone)*
- 1.13. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale – *Piano Terra (Abitazione)*
- 1.14. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale – *Piano Seminterrato (Abitazione)*
- 1.15. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale – *Piano Sottotetto (Abitazione)*
- 1.16. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale – *Piano Seminterrato (Abitazione)*
- 1.17. Visure Storiche Catastali
- 1.18. Planimetrie Catastali
- 1.19. Estratto di Mappa Catastale
- 1.20. Elaborato planimetrico catastale
- 1.21. Elenco immobili
- 1.22. Visura storica all'impianto
- 1.23. Ispezioni Ipotecarie
- 1.24. Certificazioni Comunali (*Certificato Matrimonio, Residenza, Nascita.....*)
- 1.25. Istanza in Sanatoria prot. n° **22756** del **25/07/1986**
- 1.26. Atto di Compravendita del **07/08/1975**
- 1.27. Verbale di Sopralluogo
- 1.28. Controllo della documentazione – *stesura definitiva*
- 1.29. Ricevuta invio allegato peritale al debitore esecutato