



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxxxxx

Procedura Esecutiva.....xxxxxxxxx
R.G. Esec. N°..... 222/2021
Custode Giudiziario..... Dott.ssa xxxxxxxx
Udienza modalità di vendita..... 03/11/2022

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



L'Esperto

Dott. Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx

20/09/2022



Sommario

Premessa	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	4
Risposte ai quesiti posti nel mandato	4
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;	5
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	6
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	8
1) Distributore carburante	11
2) Bar, cucina e bagni	12
3) Gazebo	15
4) Capannone autolavaggio	16
5) Area coperta da tendo struttura	17
6) Tettoie (sub. 7)	18
7) Tettoia precaria	20
8) locale basso in muratura realizzato a ridosso del piazzale superiore	21
9) tettoia realizzata con materiali precari	22
10) piccolo fabbricato con cucina, bagno ed antibagno	23
11) Depositi di bombole di GPL	24
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;	25
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;	31
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati;	33
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;	36
Inquadramento urbanistico fabbricato	38
Vincoli paesaggistici e archeologici	39
Requisiti minimi di abitabilità	39
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati	40
Abitabilità/Agibilità fabbricati	45
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile;	47
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;	48
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.	50
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.	50



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;..... 50

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni 51

 Individuazione del più probabile valore di mercato 55

Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 60

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. 60

Conclusioni..... 61



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx



Premessa

In data 20 Giugno 2022 l'ill.mo Giudice Dott.ssa xxxxxx, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 222/2021 Ruolo Gen. Esec. promossa da xxxxxx srl contro xxxxxxx preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale Esperto Stimatore l'ing. xxxxxx con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° xxxx.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. xxxxx accettava in data 20 Giugno 2022 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Comune di Sessa Aurunca ecc.) ed a servirsi di tecnici specializzati in rilievi che il sottoscritto C.T.U. individuava nella figura del Geom. xxxxx iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n° xxxx

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 08 Luglio 2022 con l'accesso unitamente al custode dott.ssa xxxxx presso i locali oggetto di causa ubicati in località Pimpinella in Sessa Aurunca (CE) con accesso dalla via Raccomandata.

L'esperto stimatore ing. xxxx accedeva alla stazione di servizio rinvenendo l'esecutato sig. xxxx nato a Nocera Superiore il 20.10.1950; dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dei vari ambienti; contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa. Si passavano in rassegna le finiture dell'immobile, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Il giorno 02 agosto 2022 il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – ufficio Territorio per gli estratti di mappa storici e per le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il 02 agosto 2022 ed il 01 settembre 2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- il 01 settembre 2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca.

Risposte ai quesiti posti nel mandato





Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

Nel caso di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che ricostruisce i passaggi di proprietà degli immobili risalendo ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, per cui si è provveduto ad effettuare le opportune ispezioni ipocatastali per verificare i passaggi di proprietà riportati.
- ii. Risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico ed i dati catastali storici inseriti nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati SESSA AURUNCA, foglio 108 particella 5022 subb. 6 e 7 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.
- iii. Alla certificazione notarile risulta allegato il Certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutato sig. xxxxx nato a Nocera Superiore il 20.10.1950 da quale risulta coniugato con la signora xxxxxx nata a Sessa Aurunca il 05.11.1960 con la quale si trova in regime di separazione dei beni in virtù di atto del 29.07.2010 per notar xxxxxxxxxx. A ciò si aggiunge che il terreno su cui sono sorti i beni oggetto di causa è pervenuto al debitore in virtù di atto di donazione rogato per notar xxxx del 26.03.1986 e pertanto non rientra tra i beni in regime di comunione.



Quesito 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.

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 fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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).

il sig. xxxxx, nato a Nocera Superiore (SA) il 20.10.1950, Codice Fiscale xxxxxx per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni detiene la proprietà dei seguenti immobili realizzati su terreno pervenutogli con atto di donazione per notar xxxxxx del 26 marzo 1986 rep 14126 racc 3619 dal padre xxxxx:

LOTTO UNICO composto da:

STAZIONE DI SERVIZIO sita in Sessa Aurunca, su fondo denominato Pimpinella, con accesso dalla via Raccomandata; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 6 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con particella 212 e rio Pimpinella, ad est con particelle 188 e 5035, a sud con via provinciale Raccomandata, ad ovest con particella 5034. (figg. 1-3; Allegato A)

TETTOIE adibite a depositi al piano terra con accesso dal piazzale della suddetta stazione di servizio sita in Sessa Aurunca; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 7 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord, ovest ed est con piazzale, a sud con capannone adibito ad autolavaggio indicato come “corpo F4” nell'elaborato planimetrico catastale facente parte del sub. 6 suindicato. (figg. 1-3; Allegato A)





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

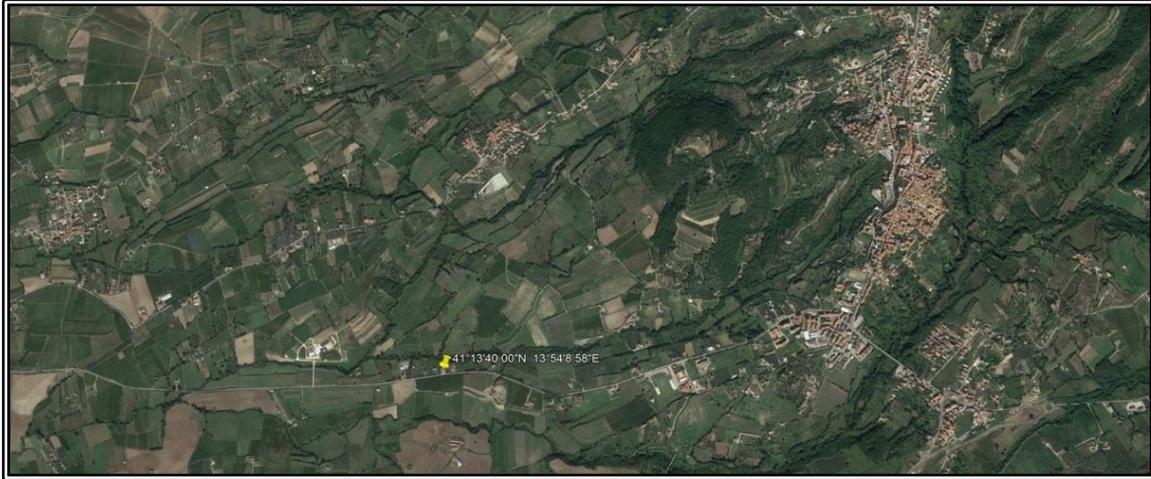


Figura 1 Aerofoto con individuazione immobili



Figura 2 Aerofoto con individuazione immobile



Figura 3 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto



Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO composto da:

STAZIONE DI SERVIZIO sita in Sessa Aurunca, su fondo denominato Pimpinella, con accesso dalla via Raccomandata; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 6 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con particella 212 e rio Pimpinella, ad est con particelle 188 e 5035, a sud con via provinciale Raccomandata; ad ovest con particella 5034.

TETTOIE adibite a depositi al piano terra con accesso dal piazzale della suddetta stazione di servizio sita in Sessa Aurunca; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 7 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

a nord, ovest ed est con piazzale, a sud con capannone adibito ad autolavaggio indicato come “corpo F4” nell’elaborato planimetrico catastale facente parte del sub. 6 suindicato.

La stazione di servizio ha accesso dalla via Raccomandata, quest’ultima è una strada secondaria e parallela alla Strada Statale 7. Entrambe le strade congiungono il centro urbano di Sessa Aurunca (ultimo comune della Campania confinante con il Lazio) alla direttrice interna e costiera per Roma. La stazione di servizio dista 4,4 km (8 minuti in auto) dal centro della città di Sessa Aurunca. Si trova all’interno di una zona prevalentemente agricola.

L’intero complesso si compone di: (fig. 4; AllegatoD)

1. distributore di carburante (composto da pensilina in acciaio su piazzola, 3 colonne erogatori, 3 serbatoi interrati);
2. un piccolo edificio a servizio dell’attività di distribuzione carburanti (Bar con cucina, dispensa e bagni);
3. un gazebo realizzato in legno usato come reception ed ufficio;
4. un capannone per autolavaggio;
5. un’area coperta da una tendo struttura.

Sulla destra del piazzale si trova una rampa carrabile dotata di cancello metallico che collega con ulteriori locali ad un livello inferiore (-1,90m) e più precisamente:

6. due tettoie usate per deposito (sub. 7);
7. una tettoia realizzata in materiali precari in adiacenza delle precedenti;
8. un locale basso in muratura realizzato a ridosso del piazzale superiore;
9. una tettoia realizzata con materiali precari.

Proseguendo per il viale pavimentato con cemento in getto si arriva in un ulteriore piazzale sul quale si trova:



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

10. un piccolo fabbricato con cucina, bagno ed antibagno;

11. due piccoli depositi per bombole di GPL.

Ai lati del viale si trovano due appezzamenti di terreno utilizzati come orto e sul quale si trova un pollaio.

L'immobile al punto 1 è stato realizzato in virtù di concessione n. 64 del 1991 del 16.04.1991. Gli immobili ai punti 2 e 4 sono stati realizzati senza titolo edilizio e pertanto è stata presentata istanza di condono n. 31099 del 10.12.2004 non ancora esitata in virtù della legge 326/2003.

Tutti gli altri immobili non stati realizzati senza titolo edilizio.

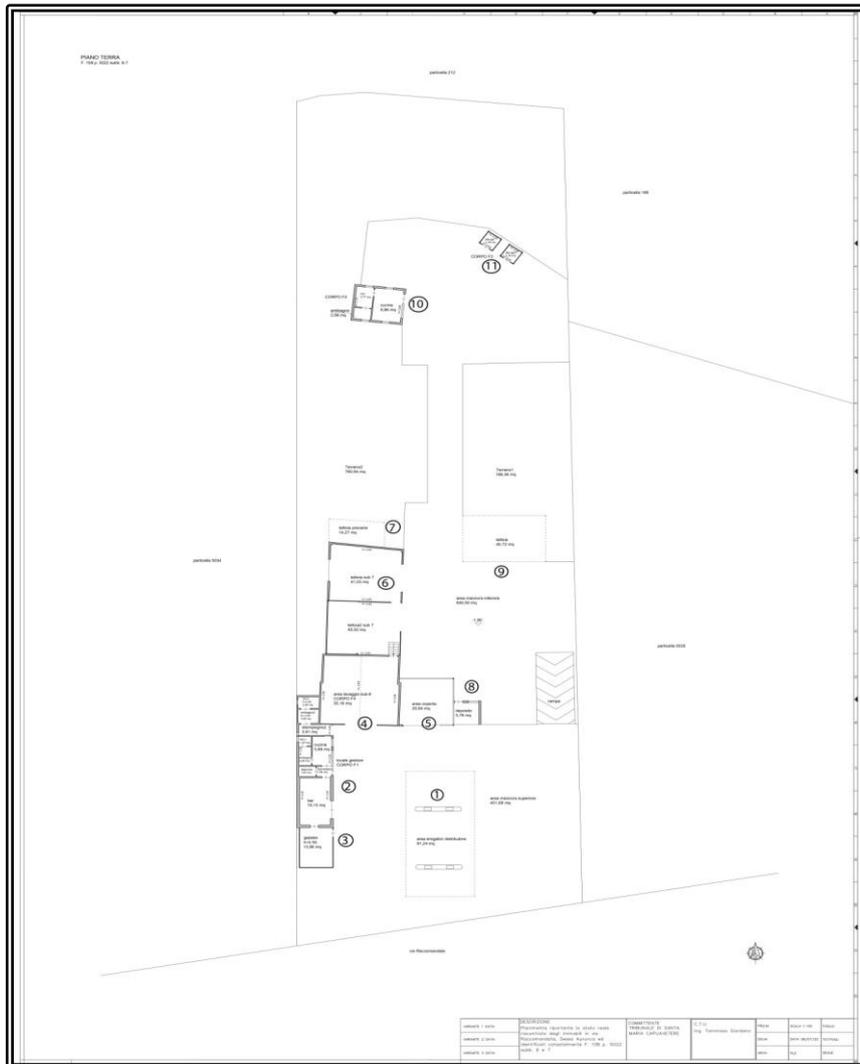


Figura 4 Rilievo dei beni pignorati



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx



1) Distributore carburante

L'immobile al punto 1 è un impianto di distribuzione carburanti con relativa piazzola di 91,24 mq composto da una pensilina in acciaio, 3 colonne erogatori e n. 3 serbatoi interrati. E' l'unico immobile pienamente legittimo del complesso in quanto realizzato con concessione n. 64 del 1991.

Si denota il distacco del rivestimento inferiore, già manchevole in alcuni punti ed imbarcato in altri.

(figg. 5-10; Allegato B)



Figura 5 Pensilina area distributori carburante



Figura 6 Pensilina area distributori carburante

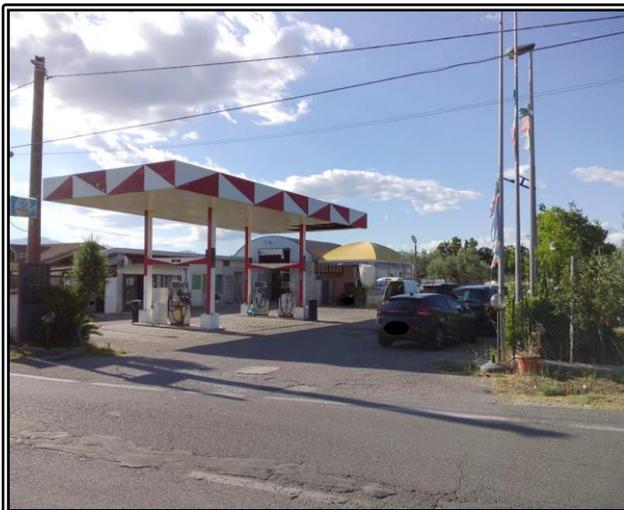


Figura 7 Accesso Stazione di servizio



Figura 8 Dettaglio pensilina



Figura 9 Parziale distacco del rivestimento inferiore



Figura 10 Dettaglio rivestimento inferiore imbarcato

2) Bar, cucina e bagni

L'immobile al punto 2 è un piccolo edificio all'interno del quale si trova un bar (15,15 mq), una cucina (5,89 mq), una dispensa (1,84 mq) alla quale si accede da un disimpegno (1,58 mq); dalla cucina poi si accede ad un antibagno (2,48 mq) ed ad un bagno (1,25 mq); dall'esterno si accede poi direttamente ad un altro disimpegno (3,81 mq) e da qui ad un antibagno (3,00) ed ad un bagno (2,55).

Il fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio dal debitore dopo il 1991 (anno di costruzione con concessione dell'immobile al punto1) e prima del 2003 (anno di presentazione dell'istanza di condono prot. 31099 del 10.12.2004). Lo stato attuale dell'immobile risulta difforme dai grafici di condono e catastali per una diversa distribuzione interna e per alcuni cambi prospettici.

I vari ambienti hanno accesso dallo stesso piazzale carrabile sul quale si trova l'immobile al punto1.

I locali sono pavimentati con ceramiche, le finiture a parete sono realizzate con intonaco e tinteggiatura e con rivestimenti ceramici negli ambienti cucina e bagni; lo stato di conservazione è discreto. Gli infissi esterni ed interni sono in parte metallici ed in parte in legno. Gli impianti sono funzionanti ma non dotati di certificazione. (figg. 11-21; Allegato B)



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021



Figura 11 ingresso bar



Figura 12 bar



Figura 13 parte retrostante del bancone del bar e disimpegno1

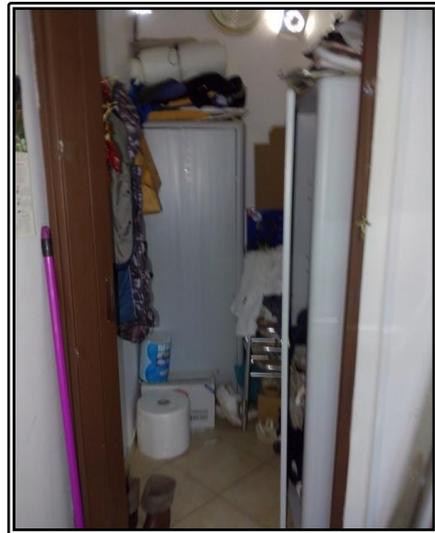


Figura 14 Dispensa



Figura 15 cucina



Figura 16 cucina



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021



Figura 17 bagno1



Figura 18 Accessi esterni a bar, cucina e disimpegno2



Figura 19 Disimpegno2



Figura 20 antibagno2



Figura 21 bagno2



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



3) Gazebo

In adiacenza e collegato al corpo di fabbrica al punto2 si trova un gazebo di piccole dimensioni (13,86 mq) realizzato con pareti in legno e copertura a spiovente utilizzato come ufficio e reception. Tale corpo di fabbrica è stato realizzato senza titolo edilizio; è dotato di infissi in legno ed impianto elettrico funzionante ma non certificato. (figg. 22-25 ; Allegato B)



Figura 22 accesso al gazebo



Figura 23 gazebo



Figura 24 gazebo

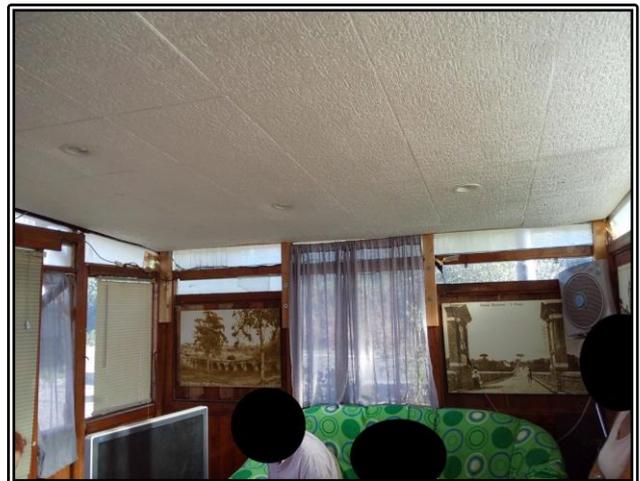


Figura 25 gazebo



4) Capannone autolavaggio

In adiacenza al corpo di fabbrica di cui al punto2 si trova un capannone in muratura portante (55,16 mq) avente tetto con struttura metallica a botte con copertura metallica utilizzato per il lavaggio delle autovetture. L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio e pertanto fu presentata al debitore istanza di condono prot. 31099 del 10.12.1994 ai sensi della legge 326/2003. Il pavimento è realizzato in getto di calcestruzzo e griglia per la raccolta delle acque; le pareti sono state lasciate a grezzo. L'accesso avviene mediante un ampio portone metallico a due ante. Per la tipologia di immobile lo stato di conservazione è discreto. Gli impianti sono funzionanti ma non certificati. (figg. 26-29-; Allegato B)



Figura 26 Capannone autolavaggio



Figura 27 Portone di accesso



Figura 28 Griglia raccolta acque



Figura 29 Griglia raccolta acque



5) Area coperta da tendostruttura

Affianco al predetto capannone si trova un'area coperta (25,64 mq) con una tendostruttura. Tale superficie è stata realizzata eliminando una delle due rampe che collegavano il piazzale superiore a quello inferiore. Tale operazione è stata realizzata senza alcun titolo edilizio con la costruzione di muri con laterizi forati ed il getto di un solaio. (figg. 30-32; Allegato B)



Figura 30 area coperta con tendostruttura



Figura 31 vista interna della tendostruttura



Figura 32 area coperta vista dal piazzale inferiore



Figura 33 Dettaglio del cancello

Dal piazzale superiore attraversando un cancello si scende mediante una rampa al piazzale inferiore. (fig. 33; Allegato B)



6) Tettoie (sub. 7)

Con accesso dal piazzale ed a ridosso dell'immobile di cui al punto4 (capannone autolavaggio) si trovano due tettoie (41,03 mq e 40,50 mq) realizzate senza titolo edilizio. Tali manufatti si trovano chiusi su tutti i lati in parte con muratura ed in parte con materiali precari e pertanto potrebbero essere definiti impropriamente dei capannoni; al contempo la stessa definizione di tettoie potrebbe essere ritenuta riduttiva. La copertura è realizzata con scatolati in metallo e pannelli metallici.

Una delle due tettoie è collegata mediante una scala in legno al capannone-autolavaggio al punto 4 per superare il dislivello di circa 1,90 tra i due piazzali. Al di sotto del capannone di cui al punto 4 con accesso dalla tettoia2 sono stati ricavati ulteriori aree di deposito basse sfruttando il suddetto dislivello. (figg. 35-36; Allegato B)

I capannoni vengono utilizzati come depositi di materiali vari (alimentari e relativi alla stazione di servizio senza un ordine ed una distinzione definita). Le tettoie sono dotate di impianto elettrico non certificato precario realizzato con fili esterni.



Figura 34 vista esterna delle tettoie



Figura 35 tettoia2 e collegamento con autolavaggio



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021



Figura 36 particolare interno tettoia1



Figura 37 particolare interno tettoia1



Figura 38 particolare interno tettoia1



Figura 39 collegamento tra tettoia1 e tettoia2



Figura 40 particolare interno tettoia2



7) Tettoia precaria

Con accesso dal piazzale ed a ridosso degli immobili di cui al punto precedente si trova una tettoia precaria (14,27 mq) realizzata senza titolo edilizio con struttura in legno e copertura con pannelli. (fig. 41; Allegato B)

In generale si può affermare che l'attività edificatoria non si sia mai fermata realizzando singoli volumi con pareti in muratura in continuità o realizzando strutture intelaiate aperte che poi venivano chiuse con pannellature per diventare volumi chiusi. Le strutture precarie sono in sintesi il principio di processo edificatorio che parte da qualcosa di precario (realizzato anche con materiali di risulta) che diventa progressivamente più stabile.



Figura 41 Tettoia precaria



8) locale basso in muratura realizzato a ridosso del piazzale superiore

Esempio di quanto enunciato in precedenza è il locale basso (5,76 mq) ricavato realizzando dei pilastri calcestruzzo armato ed eseguendo delle rompagnature in muratura dotate di infissi metallici. Superiormente è stato realizzato un impalcato (solaio) per estendere ulteriormente l'area del piazzale superiore. Il tutto senza alcun titolo edilizio. (fig. 42; Allegato B)



Figura 42 locale basso in muratura realizzato a ridosso del piazzale superiore



9) tettoia realizzata con materiali precari

Con accesso dal piazzale ed a ridosso degli immobili al punto precedente si trova una tettoia precaria (40,72 mq) realizzata senza titolo edilizio con struttura in scatolari metallici e copertura con pannelli; sul fondo c'è una parete in muratura a chiusura. (fig. 43; Allegato B)



Figura 43 tettoia realizzata con materiali precari



Figura 44 viale fiancheggiato da appezzamenti di terreno

Il piazzale inferiore è collegato ad un viale fiancheggiato da due appezzamenti di terreno (769,64 mq e 188,38 mq) usati come orto e per allevare galline. (figg. 44-46; Allegato B)



Figura 45 Pollaio



Figura 46 Pollaio



10) piccolo fabbricato con cucina, bagno ed antibagno

Al termine di tale viale si trova un piazzale sul quale hanno accesso tre fabbricati: un piccolo edificio che ospita una cucina, un antibagno ed un bagno e due depositi per le bombole di GPL. Tale fabbricato sebbene accatastato come ufficio risulta realizzato senza alcun titolo abilitativo. E' realizzato in muratura portante con finiture ad intonaco e tinteggiatura e rivestimenti a parete con piastrelle. E' composto da un ambiente cucina (9,86 mq), un antibagno (2,06 mq) ed un bagno (3,77 mq). Gli infissi esterni sono metallici, quelli interni in legno. Gli impianti risultano funzionanti anche se non certificati.

(figg. 47-52; Allegato B)



Figura 47 Vista esterna del fabbricato



Figura 48 Cucina



Figura 49 Cucina



Figura 50 Cucina

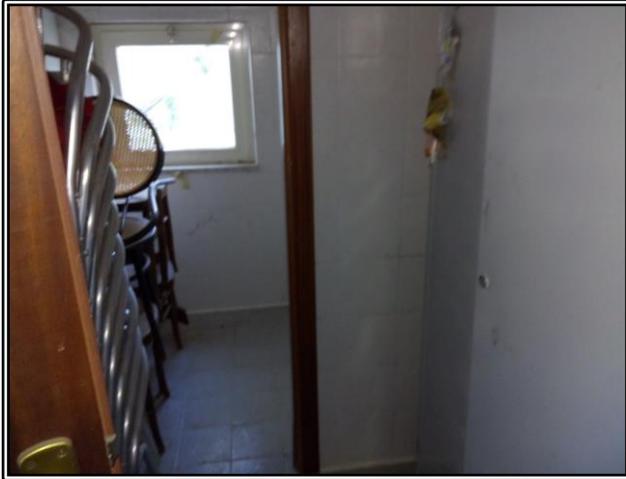


Figura 51 antibagno



Figura 52 bagno

11) Depositi di bombole di GPL

Infine vi sono due depositi di bombole di GPL (2,19 mq ciascuno), anche questi realizzati senza alcun titolo abilitativo con struttura in muratura e tettoia superiore; sono dotati di porta metallica.



Figura 53 Depositi bombole GPL

Gli immobili sono privi dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso è necessario per gli immobili al punto 2 e 10 ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015.

Il costo per la redazione di tale documento si stima in **€ 300,00** (Trecento/00) da decurtarsi al valore stimato del Cespite.



Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per

il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi

(predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

LOTTO UNICO composto da:

- 1. STAZIONE DI SERVIZIO** sita in Sessa Aurunca, su fondo denominato Pimpinella, con accesso dalla via Raccomandata; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 6 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con particella 212 e rio Pimpinella, ad est con particelle 188 e 5035, a sud con via provinciale Raccomandata, ad ovest con particella 5034.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dr.ssa xxxxx
Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx
R.G.E. n° 222/2021

2. TETTOIE adibite a depositi al piano terra con accesso dal piazzale della suddetta stazione di servizio sita in Sessa Aurunca. il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 7 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord, ovest ed est con piazzale, a sud con capannone adibito ad autolavaggio indicato come "corpo F4" nell'elaborato planimetrico catastale facente parte del sub. 6 suindicato.

L'immobile al punto 1 (STAZIONE DI SERVIZIO) risulta censito dal 03.05.2012 con pratica n. CE0182776 in atti dal 03.05.2012 per AMPLIAMENTO del sub. 4.

Contestualmente veniva presentato elaborato planimetrico in cui era rappresentata la disposizione e la collocazione dei vari immobili costituenti il sub.6: (fig. 54; Allegato C)

- A. Il locale gestore riportato nell'elaborato planimetrico presentato come F1; (fig. 55; Allegato C)
B. L'ufficio riportato come F2; (fig. 56; Allegato C)
C. I depositi delle bombole GPL riportati come F3; (fig. 57; Allegato C)
D. Il capannone dell'autolavaggio riportato come F4; (fig. 57; Allegato C)
E. L'area distributori con le pompe di benzina riportata come E1. (fig. 58; Allegato C)

A ciascuno di questi immobili corrisponde una planimetria allegata al sub. 6.



Figura 54 Elaborato planimetrico presentato nel 2012

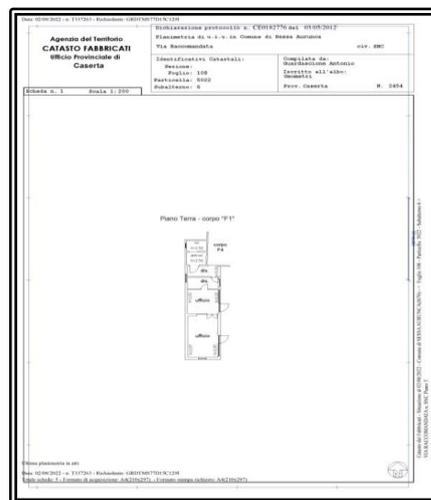


Figura 55 pianta sub.6, corpo F1



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

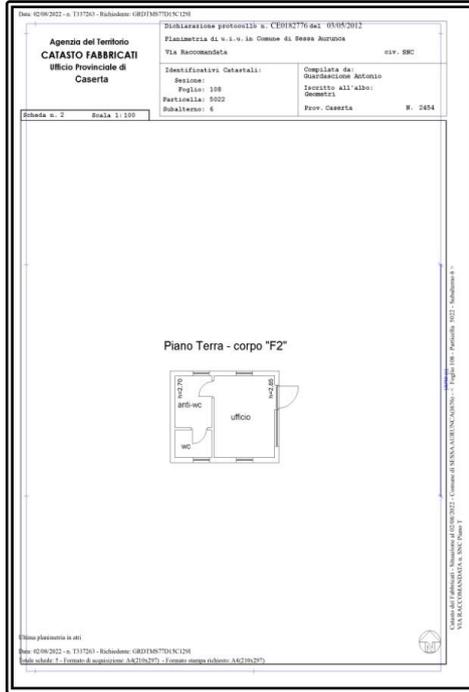
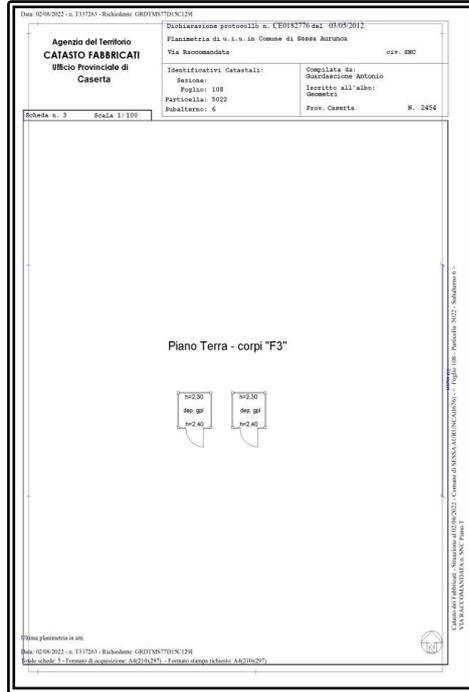


Figura 56 pianta sub. 6 – corpo F2



F2 Figura 57 pianta sub. 6 - corpo F3

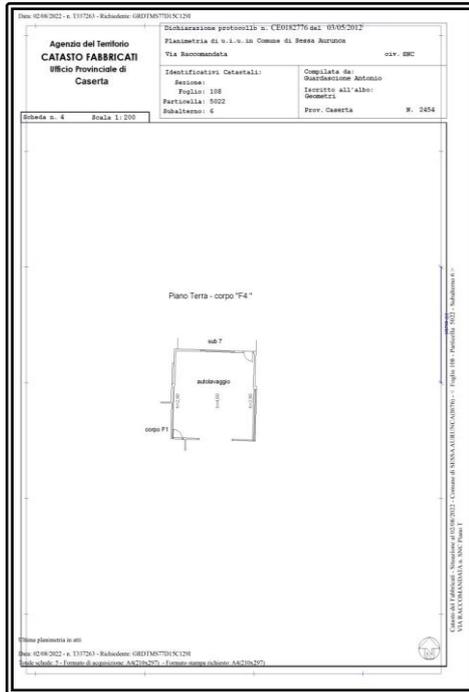


Figura 58 pianta sub. 6 - corpo F4

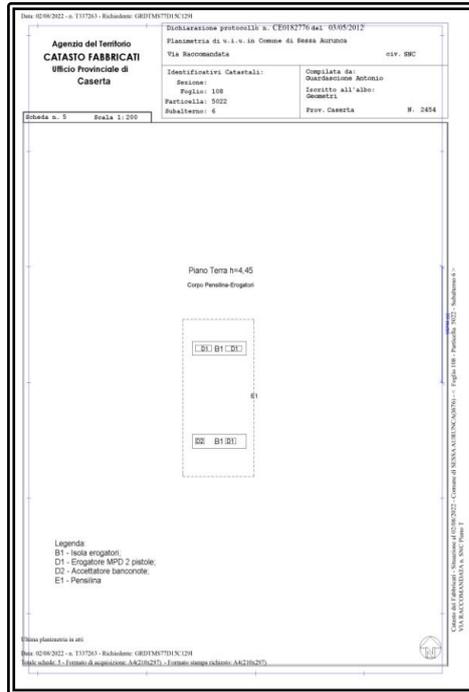


Figura 59 pianta sub. 6 – corpo E1

Il sub. 4 deriva da una BONIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE effettuata di ufficio con variazione del 06.03.2012 pratica n. CE0089700 del precedente immobile identificato come foglio 108 particella 5022 senza subalterno.



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

Quest'ultimo è stato costituito nel 07.01.2003 con pratica 1881 in atti dal 07.01.2003. La data di accatastamento risulta quindi congruente con la presentazione della pratica di condono. La categoria catastale a seguito di tutte le variazioni è rimasta immutata ossia la categoria E3 (le costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, edicole per giornali, i chioschi per bar, per rifornimento di autoveicoli, per sale di aspetto di tranvie; le stazioni autotranviarie; le stazioni di servizio autostradali adibite a vendita di carburanti e lubrificanti dotati di area scoperta pertinente di eventuale autolavaggio (a spazzole rotanti), di chiosco, di piccolo locale di deposito, nonché di locale per una esigua e contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori; tettoie ad uso pubblico sulle spiagge, padiglioni di Enti Comunali di Assistenza, pese pubbliche, gli orinatori pubblici; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata, senza scopo di lucro).

Relativamente alla conformità delle planimetrie depositate si rileva: (fig. 60; Allegato C)

- A. Difformità nella distribuzione interna e per cambi prospettici nel corpo F1;
- B. La conformità catastale della pianta del corpo F2 ma un cambio di destinazione da ufficio a cucina in uno degli ambienti;
- C. La conformità catastale della pianta del corpo F3;
- D. La conformità catastale della pianta del corpo F4;
- E. La conformità catastale della pianta dell'area erogatori.

Oltre quanto esposto, si denota l'assenza di ulteriori ambienti aggiunti successivamente e non censiti.

Tali modifiche, essendo rilevanti e comportando una diversa consistenza catastale, comporterebbero un aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio. Data però la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi per l'insanabilità dei edifici, sarà opportuno ottenere il perfetto allineamento catastale ai grafici assentiti. Nel caso di sanatoria parziale, come verrà prospettato al Quesito6, si dovrà procedere alla soppressione delle



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

piante relative ai corpi F1 e F4, all'aggiornamento della pianta del corpo F2 e presentare un nuovo elaborato planimetrico. Il costo per tale operazione si stima in € 500,00 (Cinquecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile.



Figura 60 Schema in cui si rappresentano le difformità catastali

L'immobile al punto 2 (TETTOIE) risulta censito dal 03.05.2012 con pratica n. CE0182776 in atti dal 03.05.2012 per DICHIARAZIONE UIU ex art. 19 DL 78/2010 con soppressione del sub. 5.

Il sub. 5 deriva da una Variazione d'ufficio del 06.03.2012 Pratica n. CE0089730 in atti dal 06.03.2012 ATTRIBUZIONE RENDITA PRESUNTA (n.1533.1/2012). Tale operazione rientra nella rilevazione



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

dei cosiddetti "immobili fantasma" non dichiarati ai quali furono attribuiti una rendita presunta fino alla dichiarazione di parte. L'immobile è censito nella categoria C7 (tettoia) ma per la sua conformazione, illustrata in precedenza, andrebbe censito nella categoria C6 (depositi). Per il resto la pianta è conforme allo stato dei luoghi. (fig. 61; Allegato C)

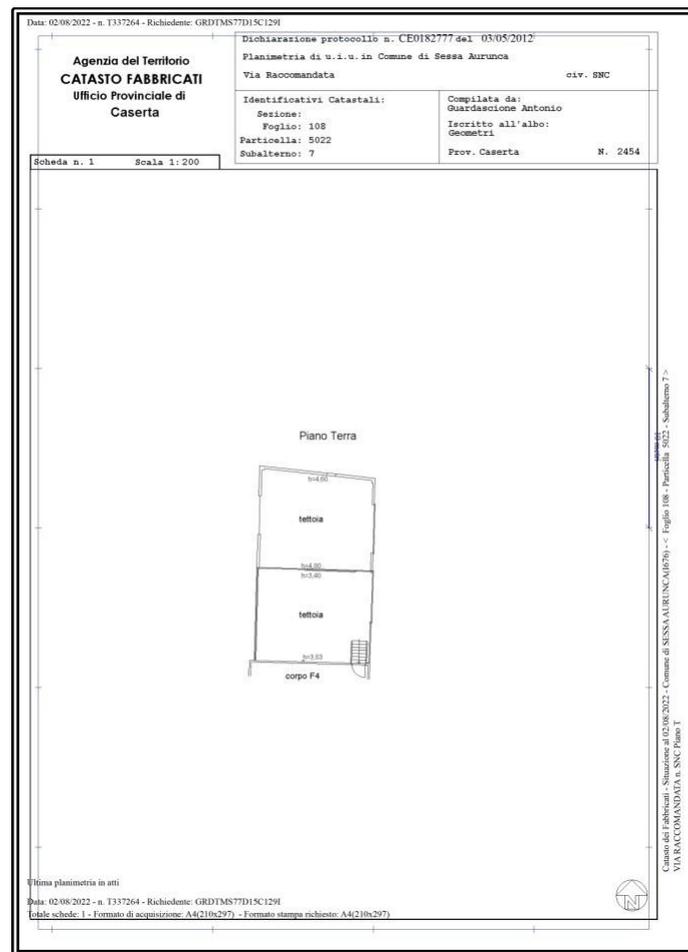


Figura 61 Planimetria catastale sub. 7 (Tettoie)

Anche il sub. 7 è totalmente abusivo ed insanabile e pertanto valgono le osservazioni fatte in precedenza circa l'esigenza di un'unica variazione con presentazione di un nuovo elaborato planimetrico.



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;

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

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 _____;

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 ed eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO composto da:

- 1. STAZIONE DI SERVIZIO** (area di distribuzione, bar e area lavaggio) sita in Sessa Aurunca, su fondo denominato Pimpinella, con accesso dalla via Raccomandata; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 6 categoria E6 (distributori carburanti) corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con particella 212 e rio Pimpinella, ad est con particelle 188 e 5035, a sud con via provinciale Raccomandata; ad ovest con particella 5034.
- 2. TETTOIE** adibite a depositi al piano terra con accesso dal piazzale della suddetta stazione di servizio sita in Sessa Aurunca; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 7 categoria C7 (tettoie) corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord, ovest ed est con piazzale, a sud con capannone adibito ad autolavaggio indicato come “corpo F4” nell’elaborato planimetrico catastale facente parte del sub. 6 suindicato.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

Degli immobili suindicati solo l'area distributori è pienamente legittima in virtù di licenza n. 64 del 1991; per una parte dei restanti immobili è stata presentata istanza di condono prot. 31099 del 10.12.2004 ai sensi della legge 326/2003 per la quale il Comune ha emesso preavviso di diniego prot. 18.11.2021 non ottemperato dalla parte.

I restanti immobili risultano senza alcun titolo abilitativo ed insanabili.

Il descritto stato dei luoghi non risulta conforme ai grafici depositati in catasto per variazione della distribuzione interna e per cambi prospettici.

PREZZO BASE euro 77.000,00



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx



Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati;

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

il sig. xxxx, nato a Nocera Superiore (SA) il 20.10.1950, Codice Fiscale xxxx per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni detiene la proprietà dei seguenti immobili realizzati su terreno (particelle 51a e 52a al foglio 108 del Catasto Terreni) pervenutogli con atto di donazione per notar xxxx del 26 marzo 1986 rep 14126 racc 3619 dal padre xxxx trascritto ai nn. 7397/6346 il 16.04.1986 : (Allegato G)

LOTTO UNICO composto da:

STAZIONE DI SERVIZIO sita in Sessa Aurunca, su fondo denominato Pimpinella, con accesso dalla via Raccomandata; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 6 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con particella 212 e rio Pimpinella, ad est con particelle 188 e 5035, a sud con via provinciale Raccomandata; ad ovest con particella 5034.

TETTOIE adibite a depositi al piano terra con accesso dal piazzale della suddetta stazione di servizio sita in Sessa Aurunca; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 7 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

a nord, ovest ed est con piazzale, a sud con capannone adibito ad autolavaggio indicato come “corpo F4” nell’elaborato planimetrico catastale facente parte del sub. 6 suindicato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione ipotecaria nn. 47458/10362 del 05.11.2009, a favore della società xxxxx con sede in Caserta contro il sig. xxxx (n. Nocera Superiore, 20.10.1950) derivante da pagherò cambiari a partire dal 10.01.2010 e fino al 10.10.2015.
- Trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 7914/5734 del 09.03.2011 a favore della società xxxxx con sede in Caserta (CE,) contro il sig. xxxxx (n. Nocera Superiore, 20.10.1950) derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dall’Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 18.12.2010, Repertorio n. 2918, gravante sugli immobili catastalmente identificati al Foglio 108, p.lla 5022;
- Trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 19350/14222 del 14.06.2016 a favore della società xxxx con sede in Caserta (CE) contro il sig. xxxx (n. Nocera Superiore, 20.10.1950) derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dall’Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 30.04.2016, Repertorio n. 80016, gravante sugli immobili catastalmente identificati al Foglio 108, p.lla 5022;



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

- Trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 33864/26589 del 10.10.2018 a favore della società xxxx con sede in Caserta (CE) contro il sig. xxxxx. (n. Nocera Superiore, 20.10.1950) derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 19.09.2018, Repertorio n. 11413, gravante sugli immobili identificati dai subalterni 6 e 7 , p.lla 5022 , Foglio 108;
- Trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 42301/30777 del 02.11.2021 a favore della società xxxx con sede in Caserta (CE) contro il sig. xxxx(n. Nocera Superiore, 20.10.1950) derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 02.09.2021, Repertorio n. 3420, gravante sugli immobili catastalmente identificati ai subalterni 6 e 7 p.lla 5022 , Foglio. 108. (Allegato H)



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx



Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Indicherà altresì:

- 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:



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

- 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.

LOTTO UNICO composto da:

STAZIONE DI SERVIZIO sita in Sessa Aurunca, su fondo denominato Pimpinella, con accesso dalla via Raccomandata; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 6 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

a nord con particella 212 e rio Pimpinella, ad est con particelle 188 e 5035, a sud con via provinciale Raccomandata; ad ovest con particella 5034.

TETTOIE adibite a depositi al piano terra con accesso dal piazzale della suddetta stazione di servizio sita in Sessa Aurunca; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 7 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord, ovest ed est con piazzale, a sud con capannone adibito ad autolavaggio indicato come “corpo F4” nell’elaborato planimetrico catastale facente parte del sub. 6 suindicato.

Inquadramento urbanistico fabbricato

Il Comune di Sessa Aurunca è dotato di Programma di Fabbricazione approvato con decreto n.10/bis del presidente della Giunta regionale della Campania in data 12/04/1972.

Secondo il suddetto Pdf il bene pignorato ricade in zona E qualificata come “agricola”, sottoposta alle prescrizioni indicate nel seguente stralcio del Regolamento edilizio: (fig. 62; Allegato E)

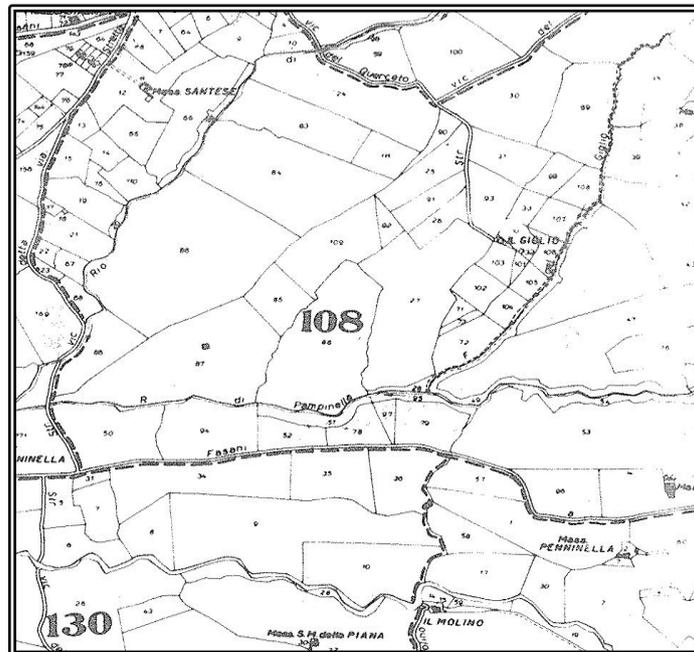


Figura 62 estratto da tavola Piano di Fabbricazione



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

Ind. Fondiario = 0,03mc/mq;

Ind. Territoriale = 0,5 mc/mq;

H max = 7,50 m;

Num. max di piani = 2;

Lotto minimo = 5.000 mq;

Distanze dai confini = 10 m – (20 m dal ciglio stradale);

Distanze dai fabbricati = 15 m sullo stesso lato - 25 m da costruzioni altra proprietà (Allegato E);

Vincoli paesaggistici e archeologici

Non vi sono vincoli paesaggistici od archeologici.

Requisiti minimi di abitabilità

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei singoli locali esistenti ad i requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento per il bar, all'art. 42 del regolamento edilizio modificato con Deliberazione Consiglio Comunale n.36/E.I./2007 che prescrive per questo categoria di destinazione d'uso 3,00 m per gli spazi destinati alle attività principali.

Per quanto riguarda le autorimesse si fa riferimento al D.M. 1 febbraio 1986 che prescrive un'altezza minima di 2,00 m.. Nel suo attuale assetto distributivo il cespite è rispondente ai parametri minimi indicati nella norma di riferimento.



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx



Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati.

Gli immobili oggetto di causa sono stati costruiti in varie fasi edilizie. Il complesso pignorato si compone di: (fig. 4; AllegatoD)

1. distributore di carburante (composto da pensilina in acciaio su piazzola, 3 colonne erogatori, 3 serbatoi interrati);
2. un piccolo edificio a servizio dell'attività di distribuzione carburanti (Bar con cucina, dispensa e bagni);
3. un gazebo realizzato in legno usato come reception ed ufficio;
4. un capannone per autolavaggio;
5. un'area coperta da una tendo struttura;
6. due tettoie usate per deposito (sub. 7);
7. una tettoia realizzata in materiali precari in adiacenza delle precedenti;
8. un locale basso in muratura realizzato a ridosso del piazzale superiore;
9. una tettoia realizzata con materiali precari;
10. un piccolo fabbricato con cucina, bagno ed antibagno;
11. due piccoli depositi per bombole di GPL.

L'immobile al punto 1 è stato realizzato con concessione n. 64 del 16.04.1991; lo stato dei luoghi è conforme ai grafici di concessione per questa porzione del complesso. Per il resto la concessione prevedeva un piazzale libero da ogni altra costruzione con un'area lavaggio dove ora sono stati realizzati i due capannoni identificati con il sub. 7 (punto6). (fig. 63; Allegato F)

Secondo la tale concessione dai terreni ex particelle 51a e 52a si andava a realizzare un piazzale di 1.158 mq (con inclusa area erogatori di 91,24 mq ed un'area dedicata a lavaggio). La restante porzione di terreno pari a 1.066,76 mq rimaneva suolo agricolo.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

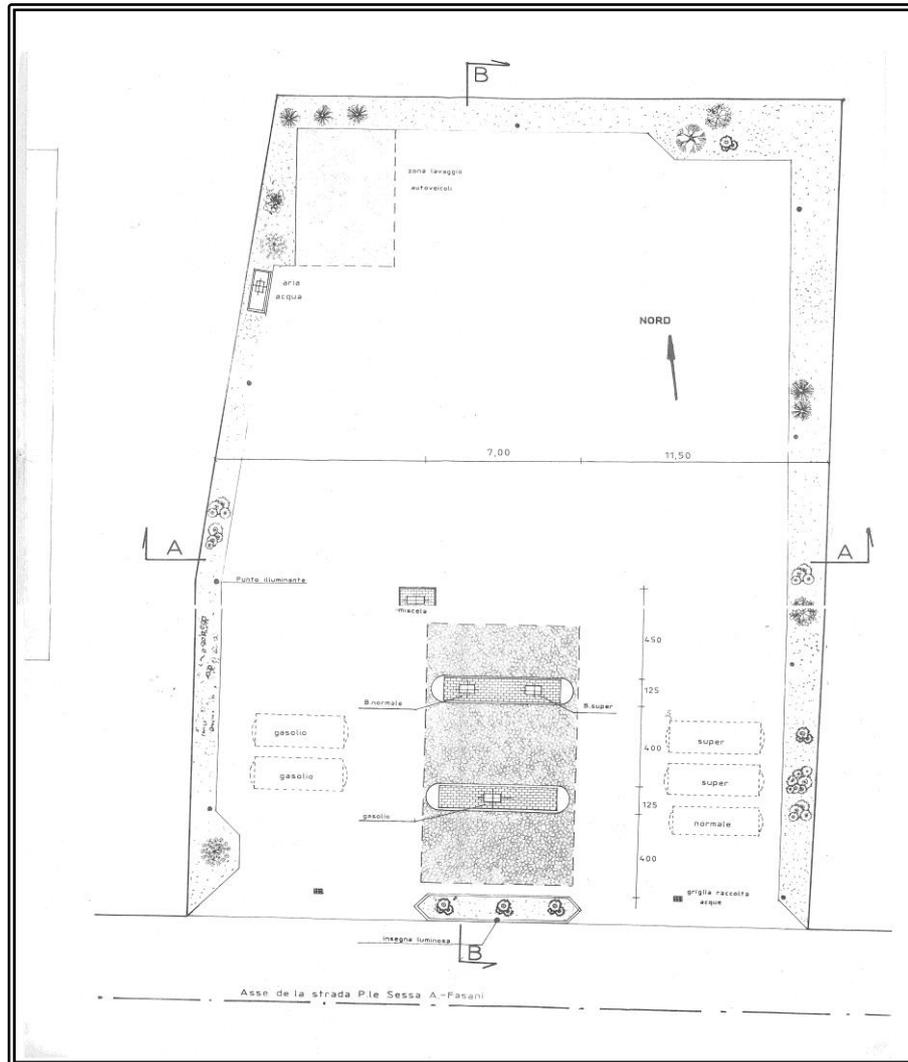


Figura 63 grafico concessione 64 del 1991

Tra il 1991 ed il 2003 l'esecutato xxxxxx ha avviato una serie di modifiche e di opere edili senza titolo edilizio per le quali è stata presentata istanza di sanatoria pratica n. 31099 del 10.12.2004 ai sensi della legge 326/2003. Nello specifico è stato realizzato un corpo di fabbrica sulla sinistra del piazzale per uffici e bagni ed un capannone per autolavaggio. Nel 2009 il Comune di Sessa Aurunca richiedeva al sig. xxxxxx l'integrazione dell'istanza con documentazione ed il pagamento delle oblazioni con raccomandata prot. 3610 del 11.02.2009. Il sig. xxxxx pertanto provvedeva con prot. 13173 del 21.06.2012 ad integrare la domanda con una serie di documenti tra cui i grafici con il calcolo delle metrature ed il deposito delle piante catastali di cui si è fatto riferimento al Quesito3.



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

Nel 2021 il Comune provvedeva ad esaminare la pratica di condono ed emettere il preavviso di diniego prot. 28258 del 18.11.2021 nel quale si evidenzia che il sig. xxxxxx non abbia versato gli oneri precedentemente richiesti pari € 7.117,38 per oneri concessori, € 8.019,44 per oblazione, € 361,52 per diritti di segreteria oltre a due marche da bollo di € 16,00 l'una per un totale di € 15.514,34.

Il termine per il pagamento era fissata in tre mesi ormai scaduti.

Pertanto l'istanza di condono può ritenersi decaduta.

Pertanto tutti gli immobili, tranne quelli legittimi da concessione del 1991 sono da considerarsi illegittimi; considerato poi la strumentazione urbanistica e l'indice fondiario di 0,03 mc/mq si conclude che, dato una dimensione dell'intero lotto di 2.460 mq sia ammissibile solo una costruzione di 73,80 mc; considerata un'altezza minima di 3 m si ottiene un fabbricato realizzabile di 24,60 mq ossia di superficie inferiore al corpo di fabbrica al punto 2.

In tali parametri potrebbero rientrare solo il piccolo corpo di fabbrica ai punti 10 e 11 che potrebbero essere sanati mediante la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380-2001 il cui costo viene stimato in **€ 2.000,00** da decurtarsi dal valore degli immobili.

Gli altri immobili, da considerarsi insanabili, sono: (fig. 65; Allegato D)

1. un piccolo edificio a servizio dell'attività di distribuzione carburanti (Bar con cucina, dispensa e bagni) con un volume di 139,71 mc;
2. un gazebo realizzato in legno usato come reception ed ufficio con un volume di 43,35 mc;
3. un capannone per autolavaggio con un volume di 295,75 mc (considerando anche il livello interrato);
4. un'area coperta da una tendo struttura con un volume di 51,28 mc;
5. due tettoie usate per deposito (sub. 7) con un volume di 348,60 mc;



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

6. una tettoia realizzata in materiali precari in adiacenza delle precedenti con un volume di 42,81 mc;
7. un locale basso in muratura realizzato a ridosso del piazzale superiore con un volume di 13,00 mc;
8. una tettoia realizzata con materiali precari con un volume di 122,16 mc;

I costi delle demolizioni verranno di seguito calcolati sulla base del Prezziario Regione Campania a seconda della tipologia costruttiva e si farà riferimento alle voci classificate R.02.20.05. Pertanto si ottiene:

1. per il piccolo edificio un costo di € 2.355,51;
2. per il gazebo un costo di € 569,19;
3. per il capannone un costo di € 4.986,35;
4. per l'area coperta da tendo struttura un costo di € 864,58;
5. per le due tettoie un costo di € 5.877,40;
6. per la tettoia in adiacenza un costo di € 562,09;
7. per il locale basso in muratura un costo di € 1.219,18;
8. per la tettoia un costo di € 1.603,96.

Si ottiene un totale per le sole demolizioni di € 18.038,26.

Si consideri per lo smaltimento di tutti i materiali non recuperabili un costo di € 12.000,00. Si ottiene un costo totale per i ripristini di circa € 30.000,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Abitabilità/Agibilità fabbricati

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

evidenza che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Nel presupposto del mantenimento del solo fabbricato identificato con il corpo F2 e dei due depositi di bombole di GPL è da evidenziare che sia assente il certificato di agibilità.

La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

La legge infatti non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza. Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto.

Nel caso di specie il certificato di agibilità, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, è ottenibile producendo la documentazione relativa alla conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa l'idoneità statica, la sussistenza degli standard minimi e della salubrità dei locali. Per quanto riguarda infine l'impianto di distribuzione è da rilevare, da indagine effettuata presso il SUAP di Sessa Aurunca, che l'ultimo collaudo quindicinale sia stato eseguito nell'anno 2015. (Allegato F)



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



Quesito 7: Indicare lo stato di possesso 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.

LOTTO UNICO composto da:

STAZIONE DI SERVIZIO sita in Sessa Aurunca, su fondo denominato Pimpinella, con accesso dalla via Raccomandata; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 6 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con particella 212 e rio Pimpinella, ad est con particelle 188 e 5035, a sud con via provinciale Raccomandata; ad ovest con particella 5034.

TETTOIE adibite a depositi al piano terra con accesso dal piazzale della suddetta stazione di servizio sita in Sessa Aurunca; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 7 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord, ovest ed est con piazzale, a sud con capannone adibito ad autolavaggio indicato come “corpo F4” nell'elaborato planimetrico catastale facente parte del sub. 6 suindicato.

Come si evince da verbale di sopralluogo:

- il locale adibito a Bar è utilizzato dalla società xxxxx con sede in Sessa Aurunca (CE) a titolo di comodato ad uso gratuito;
- il locale ove insiste l'autolavaggio nonché i locali deposito in cui è gestita la vendita delle bombole del gas sono detenuti dalla ditta xxxxx, *sine titulo*.



Quesito 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).

LOTTO UNICO composto da:

STAZIONE DI SERVIZIO sita in Sessa Aurunca, su fondo denominato Pimpinella, con accesso dalla via Raccomandata; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

particella 5022 sub. 6 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con particella 212 e rio Pimpinella, ad est con particelle 188 e 5035, a sud con via provinciale Raccomandata; ad ovest con particella 5034.

TETTOIE adibite a depositi al piano terra con accesso dal piazzale della suddetta stazione di servizio sita in Sessa Aurunca; il cespite risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca foglio 108 particella 5022 sub. 7 corrispondente al foglio 108 particella 5022 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord, ovest ed est con piazzale, a sud con capannone adibito ad autolavaggio indicato come “corpo F4” nell’elaborato planimetrico catastale facente parte del sub. 6 suindicato.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:

Domande giudiziali:

- Non esiste condominio.

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

Come evidenziato al Quesito 6, esistono irregolarità e difformità urbanistico-edilizie sanabili mediante Accertamento di conformità il cui costo è stato stimato in € 2.000,00. Vi sono difformità insanabili per le quali è richiesto il ripristino dello stato dei luoghi per un importo di € 30.000,00. Il costo degli aggiornamenti catastali è da valutarsi in € 500,00 da decurtarsi dal valore dell’immobile.



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono 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.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi o 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

Non esistono pesi ed oneri di altro tipo.

Quesito 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.*

Gli immobili non fanno parte di condominio.



Quesito 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 della Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi di 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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo *justum pretium* e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'*European Council Directive* "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'*International Valuation Standard* "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima,



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'*Appraisal Institute* "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata:

"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *“agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1.*



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"

Pertanto si procederà a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;
3. decurtare i **costi relativi alla sanatoria/ripristino** degli immobili;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.

Individuazione del più probabile valore di mercato

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato distributori carburanti – non attivo e pertanto si ritiene che la stima per il valore di costo sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato. Pertanto si è fatto riferimento al Prontuario per la determinazione della rendita catastale delle categorie speciali (Gruppo D) e particolari (Gruppo E) che indica i costi di costruzione per i diversi elementi presenti. Agli importi ricavati sarà poi applicato un coefficiente di riduzione per lo stato di conservazione. Il che verrà effettuato per la parte legittima e per le parti sanabili (vedi Quesito6).

Per quanto riguarda la porzione residua (terreno), non potendosi applicare come valore di riferimento ai fini espropriativi il VAM (valore Agricolo medio) - vedi sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011- sono state effettuate indagini di mercato sulle compravendite avvenute negli ultimi quattro anni restringendo l'ambito di ricerca ad un insieme omogeneo ossia allo stesso foglio catastale degli immobili (n. 108) e a quello confinante adiacente (n. 130), in quanto la via Raccomandata sul quale si affaccia l'immobile funge da confine tra i due fogli. Sono state eseguite ispezioni i conservatoria e scaricando i relativi titoli per aver dati certi di confronto con gli immobili oggetto di esecuzione. Negli ultimi quattro anni, su entrambi i fogli è risulta una sola compravendita; il che segnala un mercato stagnante in zona per i terreni.



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

L'unico atto a cui si possa fare riferimento negli ultimi quattro anni è stato rogato per notar Luigi Sorgenti degli Uberti e trascritto il 02.08.2021 ai nn 30965/22862 ed è relativo ad un immobile con appezzamento di terreno; quest'ultimo, di estensione 7.727 mq viene venduto a € 10.000,00 ossia a 1,29 €/mq.

Si ottiene in sintesi:

	quantità	prezzo unitario	costo	coeff. Riduzione	prezzo
Insegna a bandiera (cad.)	1	1.500,00	1.500,00	0,8	1.200,00
Insegna piazzale	1	1.500,00	1.500,00	0,8	1.200,00
Serbatoi carburante	3	2.700,00	8.100,00	0,8	6.480,00
Serbatoio acqua recupero	1	900,00	900,00	0,8	720,00
pensilina prefabbricata (€/mq)	91,24	105,00	9580,20	0,7	6.706,14
piazzola sottostante pensilina (€/mq)	91,24	35,00	3.193,40	0,9	2.874,06
piazzola in getto con sottoservizi (€/mq)	1.066,76	35,00	37.336,60	0,9	33.602,94
piazzola in getto con sottoservizi - porzione retrostante (€/mq)	319,21	35,00	11.172,35	0,9	10.055,12
Erogatore (cad.)	4	6.000,00	24.000,00	0,8	19.200,00
Illuminazione (cad.)	5	2.000,00	10.000,00	0,9	9.000,00
Impianto idrico lavaggio (cad.)	1				
recinzione	25	150,00	3.750,00		3.750,00
Chioschi in muratura anche con servizi (€/mq)	19,17	425,00	8.147,25	1	8.147,25
	2,50	425,00	1.062,50	1	1.062,50
	2,50	425,00	1.062,50	1	1.062,50
impianto smaltimento acque (cad.)	1	500,00	500,00		500,00
suolo (€/mq)	2.460,00	1,29	3.173,40		3.173,40
formazione suolo coltivo1 (€/mq)	714,98	5,00	3.574,90		3.574,90
formazione suolo coltivo2 (€/mq)	197,47	5,00	987,35		987,35

113.296,16

Si ottiene pertanto un valore totale di € 113.296,16.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Considerato che gli immobili sono occupati sine titolo e che saranno valutati i costi di ripristino il valore stimato rimane immutato.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi.

Dal valore totale ottenuto andrà poi decurtato il costo della sanatoria delle parti sanabili e delle demolizioni delle parti insanabili per conseguire la piena legittimità degli immobili come esposto al Quesito6.

In sintesi si è scelto di adottare una stima secondo il *valore di trasformazione* ossia il valore che tali fabbricati potrebbero assumere a seguito di una ristrutturazione che comporti il ripristino, il completamento e l'adeguamento alle norme vigenti dei locali al netto dei costi che tali trasformazioni comportano. $V_{trasformazione} = V_{mercato \text{ bene trasformato}} - \text{Costi trasformazione}$.

Tale scelta metodologica è suggerita anche dalla stessa letteratura tecnica: *allorchè, [...], la stima ha per oggetto edifici che nelle attuali condizioni funzionali non sono più in grado di presentare un loro specifico valore di mercato, l'impiego del valore di trasformazione consente di definire appunto il valore venale che gli stessi potranno avere a seguito di un ipotizzato cambiamento di destinazione. Il valore di trasformazione diviene, in questo caso, un metodo (e non più un autonomo criterio) destinato a definire il valore di mercato che l'immobile stesso può presentare di fronte ad una data ipotesi di trasformazione.*¹

¹ M. Orefice, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, p. 205



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUAVERETE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa xxxxx

Procedura: xxxxx srl/ xxxxxx

R.G.E. n° 222/2021

L'ipotesi di trasformazione si fonda sul criterio dell' *Highest and Best Use* (HBU) ossia sulla ricerca di una destinazione più remunerativa.²

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 vi sono da detrarre € 500,00 per pratiche catastali e € 32.000,00 per regolarizzazione edilizia. Si ottiene quindi un totale di **€ 80.796,16**

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; per l'Attestato di Prestazione Energetica si devono detrarre **€ 300,00**. Si ottiene quindi un totale di **€ 80.496,16**

5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si arriva ad un valore probabile dell'immobile di € 76.756,35

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 76.756,35 che si arrotonda in **€ 77.000,00 (Settantamila/00)**

² Mella, Negri, Vacchi, Manuale di Estimo Immobiliare, UTET, Assago, 2016, p. 12





Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Gli immobili sono pignorati per intero.

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

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

Dal Certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutato sig. xxxxx nato a Nocera Superiore il 20.10.1950 da quale risulta coniugato con la signora xx nata a Sessa Aurunca il 05.11.1960 con la quale si trova in virtù di atto del 29.07.2010 per notar xxx in regime di separazione dei beni.



Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tenuto conto delle difficoltà, delle indagini, della completezza e del pregio della prestazione fornita, ritengo di aver adempiuto fedelmente all'incarico e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti. Alla presente relazione, depositata presso la cancelleria della Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, si allegano:

ALLEGATI:

- A. Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;
- B. Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con pianta riportante i coni ottici;
- C. Documenti catastali: Estratto di mappa; pianta e visura sub. 6; pianta e visura sub. 7; Schema difformità catastali
- D. Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa; Schema abusi edilizi;
- E. Inquadramento urbanistico: Estratto da Piano di Fabbricazione e Regolamento Edilizio;
- F. Concessione edilizia 64/91; Istanza di condono legge 326/03; Pratica SUAP impianto distribuzione;
- G. Atti di provenienza ed ispezioni ipotecarie: Atto di donazione terreno 1986 e nota di trascrizione; Ispezione su soggetto; Ispezioni su immobili;
- H. Scritture pregiudizievoli: Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;
- I. Verbale di sopralluogo;
- J. Certificato di matrimonio di xxxxx;
- K. Certificazione circa assenza usi civici;
- L. Invio produzione alle parti.

- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 20.09.2022

L'esperto stimatore
Dott. Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Esperto: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx