

Tribunale di S. Maria C.V.
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.ma Signora G.E.
Dott.ssa Giuseppina Vecchione

OGGETTO:



(R.G.E. N° 203/2022)

Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Istanza di liquidazione
- 3) Allegati

L'Esperto
dante specchia architetto

In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma Le rimetto la presente relazione di consulenza riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

- Premessa -

Nel decreto del 30/08/2023 il G.E. Dott.ssa Giuseppina Vecchione nominava me sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra l'istituto bancario [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]. Successivamente all'accettazione incarico - giuramento del sottoscritto Esperto depositato telematicamente il 30/08/2023, il G.E. Dott.ssa Giuseppina Vecchione mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.;

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata

comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa,

individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono**

(sanatoria c.d. speciale), precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 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);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **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.

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso,

l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

L'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa al bene immobile secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica, trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, in data 01/09/2023, ha dato esito Positivo, pertanto la documentazione è Completa.

- Descrizione delle Operazioni Peritali -

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale [REDACTED], che rappresenta l'istituto bancario [REDACTED], il giorno 08 Settembre 2023 alle ore 15:30, ha dato inizio, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Maria Annunziata Chiarizio, alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto della vertenza, siti in Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano alla Via Arco N° 21. Al sopralluogo **NON** era presente l'esecutato, ovvero, [REDACTED], ma si rinvenivano i Sig.ri [REDACTED] i quali non si opponevano all'accesso e consentivano il regolare svolgimento delle attività peritali, dichiarando di essere gli occupanti

dell'unità immobiliare residenziale in virtù di un regolare contratto di locazione (vedi risposta al quesito N°7).

Durante il sopralluogo si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione del bene indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, sito in Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano alla Via Arco N° 21, notificato ad istanza dell'istituto bancario [REDACTED], al Sig. [REDACTED], per la quota di **1/1**, il 01/08/2022 – Rep. [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare [REDACTED];
- il rilievo metrico dell'appartamento (allegato grafico), effettuato con la necessaria ed indispensabile collaborazione [REDACTED];
- il rilievo fotografico (allegato) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione del bene staggito, di seguito riportato;
- una verifica in merito alla consistenza catastale del bene oggetto di pignoramento.

Il G.E. in data 05/10/2023, letta la relazione del Custode Giudiziario Avv. Maria A. Chiarizio che evidenziava la posteriorità della trascrizione rispetto all'istanza di vendita, intimava l'Esperto a sospendere le operazioni peritali nell'attesa che la parte creditrice producesse le opportune deduzioni in merito a quanto rilevato.

Il G.E. nell'udienza del 21/12/2023, viste le argomentazioni svolte dalla parte creditrice in ordine al rilievo della posteriorità della trascrizione del pignoramento rispetto alla istanza di vendita (cfr. deposito del 14.12.2023), disponeva che l'Esperto potesse proseguire le attività di stima ed aggiornava l'udienza al 07/03/2024.

- Risposte ai Quesiti -

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

Il bene elencato nell'atto di pignoramento immobiliare del 01/08/2022 [REDACTED], notificato ad istanza dell'istituto bancario [REDACTED] al Sig. [REDACTED] è costituito da:

Comune di Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano

*“Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà di pertinenza del Sig. [REDACTED] in Comune di Sessa Aurunca - Carano alla Via Arco n. 21, Unità immobiliare articolata su due livelli, riportata nel N.C.E.U. al foglio **184**, particella **114**, sub **19**, categoria **A/4**, piani 1-2, vani **6**”;*

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, si è riscontrato che l'immobile oggetto di pignoramento ha i seguenti identificativi catastali:

NCEU – Comune di Sessa Aurunca (Codice I676) –

- Foglio **184** – Particella **114** – Sub **19** – Categoria **A/4** - Classe **4** – Cons. **6** vani, Via Arco 21 – piano 1-2;

Intestatari:

[REDACTED] –

Proprietà 1/1;

Tali identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 08 Gennaio 2021.



Sovrapposizione della Foto Satellitare di Sessa Aurunca – Fraz. Carano Via Arco con Mappa
Catastale

Vista la consistenza del bene pignorato, situato nel Comune di Sessa Aurunca – Fraz. Carano (CE), si individua un Lotto Unico e di conseguenza verrà fornita una valutazione dell'intero bene **1/1** con la descrizione dello stesso, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

E' dunque possibile formare un **LOTTO UNICO** costituito da:

Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano – Unità Immobiliare Residenziale –

Unità Immobiliare Residenziale confinante:

- a Nord con Via Arco e con la P.Ila 115;

- ad Est con l'unità immobiliare residenziale P.Illa 114 - Sub 22 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
- a Sud con il cortile interno;
- ad Ovest con l'unità immobiliare residenziale P.Illa 114 - Sub 20 di proprietà
[REDACTED]

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano (Codice I676) – Provincia di Caserta

Foglio **184** – Particella **114** – Sub **19** – Categoria **A/4** - Classe **4** – Via Arco 21 – piano 1-2;

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

Il bene immobile indicato nell'atto di pignoramento è situato nel Comune di Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano, si procede pertanto all'individuazione del Lotto Unico.

Il **Lotto Unico** è costituito dall'unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano – alla Via Arco N° 21, la quale è parte integrante di un edificio a corte composta da tre livelli, il piano terra, il piano primo ed il piano secondo. L'unità immobiliare residenziale si articola su due livelli al piano primo e secondo, gli accessi pedonale e carrabile avvengono direttamente da Via Arco. L'edificio con tipologia edilizia a corte, a destinazione prevalentemente residenziale, contenente l'unità immobiliare staggita, è situato nel centro storico della Frazione di Carano del Comune di Canello Arnone (CE), ed è stato edificato nella prima metà del Sec. XIX come struttura rurale a servizio di un'ampia azienda agricola di proprietà dei Borbone. L'intero territorio

comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato da edifici di notevole carattere architettonico, situati nel centro storico, e da edifici di discreto valore ambientale, "contemporanei", che sono situati nelle zone di espansione edilizia.

L'edificio a corte, contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, è parte integrante di un grande isolato avente forma irregolare comprendente l'edificio stesso, i confini NON sono indicati nell'atto di pignoramento del 01/08/2022, ma durante il sopralluogo del 08/09/2023 è stato possibile rilevarli, pertanto l'unità immobiliare residenziale staggita situata ai piani primo e secondo confina:

- a Nord con Via Arco e con la P.Illa 115;
- ad Est con l'unità immobiliare residenziale P.Illa 114 - Sub 22 di proprietà Di Filippo Aurelio;
- a Sud con il cortile interno;
- ad Ovest con l'unità immobiliare residenziale P.Illa 114 - Sub 20 di proprietà



L'unità immobiliare residenziale staggita, alla quale si accede dalla corte mediante una scala esterna in comune con altra unità immobiliare residenziale, è costituita dai seguenti ambienti:

Piano Primo

- Soggiorno = **13,45** mq;
- Pranzo - Cucina = **11,25** mq;
- Bagno = **06,55** mq;
- Vano Scala = **03,90** mq;

Totale Superficie Residenziale Utile Abitabile = **35,15** mq;

- Terrazzo = **67,65** mq;

- Totale Superficie Utile NON Abitabile = **67,65** mq;

Piano Secondo

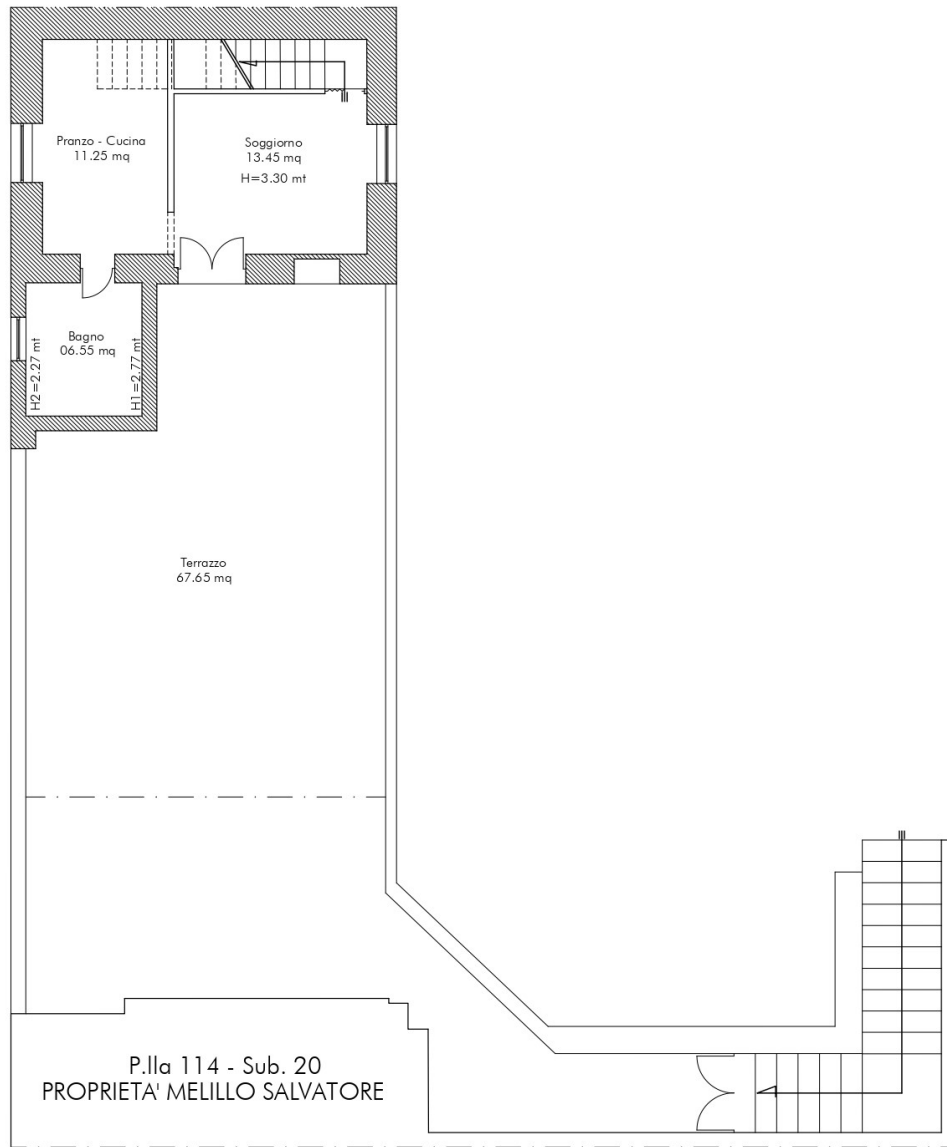
- Soggiorno = **22,05** mq;

- Camera 1 = **16,65** mq;

- Camera 2 = **10,55** mq;

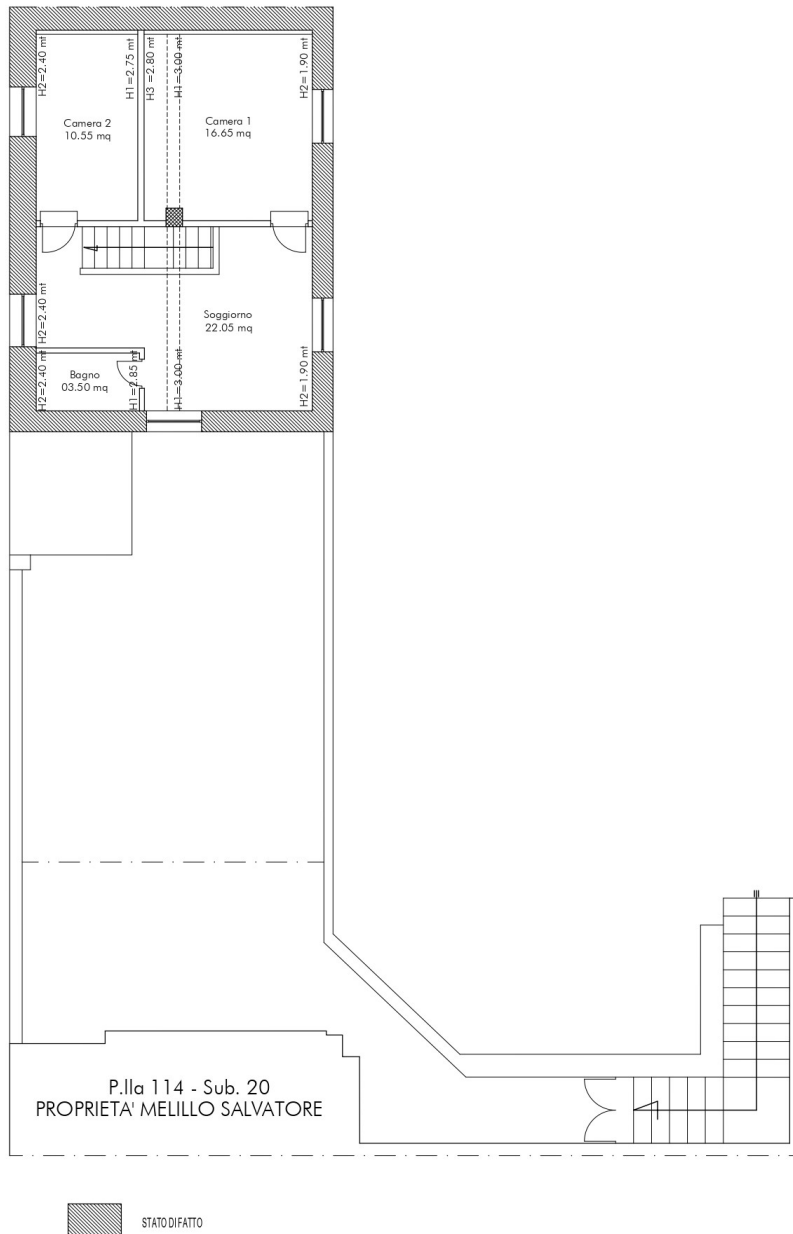
- Bagno = **03,50** mq;

Totale Superficie Residenziale Utile Abitabile = **52,75** mq;



 STATO DI FATTO

Stato di Fatto – Unità immobiliare Residenziale Sub 19 al Piano I°



Stato di Fatto – Unità immobiliare Residenziale Sub 19 al Piano II°

In merito allo stato di conservazione dell'unità residenziale oggetto di stima, si relaziona quanto segue:

l'unità immobiliare residenziale è parte integrante di un edificio residenziale, avente notevoli caratteri architettonici, che si articola su tre livelli fuori terra rispetto alla quota stradale, in prevalenza destinati a residenze. All'atto del sopralluogo, l'unità residenziale in oggetto NON risultava abitata dall'esecutato

Sig. [REDACTED], ma dai Sig.ri [REDACTED] in virtù di un regolare contratto di locazione. Per quanto riguarda la struttura portante dell'unità immobiliare residenziale, essa è costituita da: struttura in muratura di tufo continua con solai in ferro e tavelloni in laterizio, copertura a falde inclinate con travi ed assito di tavole in legno, scala interna in ferro e legno, mentre la scala esterna in comune con altra unità immobiliare residenziale è in muratura. In definitiva si può affermare che le condizioni statiche dell'unità immobiliari sono buone. Gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento situati al piano primo sono di altezza utile pari a **3.30** mt, tranne il bagno che ha una copertura a falda inclinata con altezze utili pari a **2.77** mt - **2.27** mt, mentre quelli situati al piano secondo ha una copertura a due falde inclinate con altezze utili pari ad un massimo di **3.00** mt ed un minimo di **1.90** mt, le condizioni dello stato di conservazione, salubrità e benessere, sono discrete, in particolare per i vari ambienti si ha:

Piano Primo

- **soggiorno**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.30** mt, pavimento in monocottura di ceramica satinata di colore cotto chiaro, di medio formato quadrato, rivestimento pareti con idropittura di colore bianco e celeste chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in pvc, infisso esterno in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio, portoncino d'ingresso in alluminio con pannelli in bachelite e vetro camera con scuri in alluminio;
- **pranzo - cucina**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.30** mt, pavimento in monocottura di ceramica satinata di colore cotto chiaro, di medio formato

quadrato, rivestimento pareti angolo cottura in piastrelle di ceramica semilucida di colore rosa chiaro, di piccolo formato quadrato, rivestimento delle restanti pareti in parte con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso esterno in alluminio con vetro camera e scuri in alluminio;

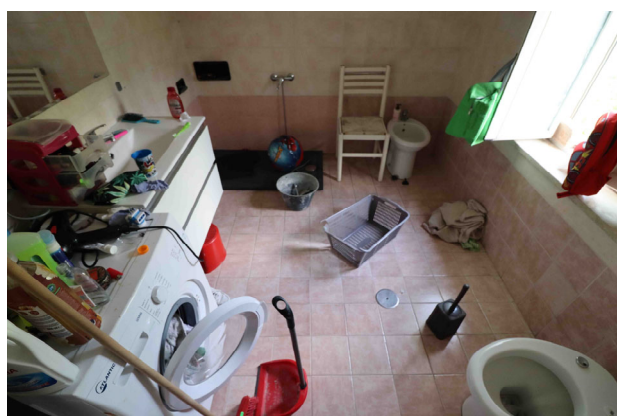


soggiorno



pranzo - cucina

- **bagno**: ambiente unico con altezze utili variabili pari a **2.77** mt - **2.27** mt, pavimento in monocottura di ceramica satinata di colore rosa scuro chiaro, di medio formato quadrato, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica semilucida di colore rosa chiaro, di medio formato quadrato, rivestimento delle restanti pareti in parte con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso esterno in alluminio con vetro camera e scuri in alluminio, l'arredo è composto dal lavandino, dal bidet, dal water in ceramica bianca e dal piatto doccia in ceramica grigio scuro;



bagno

Piano Secondo

- **soggiorno**: ambiente unico con altezze utili variabili pari a **3.00** mt al colmo e **2.40** mt - **1.90** mt alle linee di gronda laterali, pavimento in monocottura di ceramica satinata di colore rosa scuro chiaro, di medio formato quadrato, rivestimento delle pareti con idropittura di colore bianco, il rivestimento del soffitto è costituito dall'assito di tavole in legno della copertura, infissi esterni in alluminio con vetro camera e scuri in alluminio, l'ambiente è dotato di una stufa a gas fissa;

- **camera 1**: ambiente unico con altezze utili variabili pari a **3.00** mt al colmo e **2.40** mt - **1.90** mt alle linee di gronda laterali, pavimento in monocottura di ceramica satinata di colore rosa scuro chiaro, di medio formato quadrato, rivestimento delle pareti con idropittura di colore bianco, il rivestimento del soffitto è costituito dall'assito di tavole in legno della copertura, infisso interno in legno tamburato, infisso esterno in alluminio con vetro camera e scuri in alluminio;



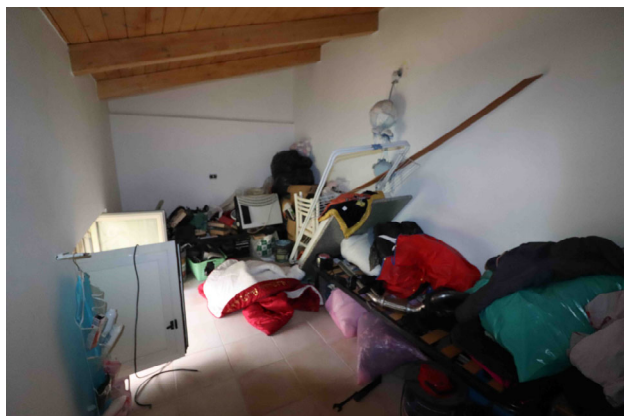
soggiorno



camera 1

- **camera 2**: ambiente unico con altezze utili variabili pari a **2.75** mt - **2.40** mt, pavimento in monocottura di ceramica satinata di colore rosa scuro chiaro, di medio formato quadrato, rivestimento delle pareti con idropittura di colore bianco, il rivestimento del soffitto è costituito dall'assito di tavole in legno della copertura, infisso interno in legno tamburato, infisso esterno in alluminio con vetro camera e scuri in alluminio;

- **bagno**: ambiente unico con altezze utili variabili pari a **2.85** mt - **2.40** mt, pavimento in monocottura di



ceramica satinata di colore rosa scuro chiaro, di medio formato quadrato, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica semilucida di colore rosa chiaro, di medio formato quadrato, rivestimento delle restanti pareti in

parte con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, l'arredo è composto dal lavandino, dal bidet, dal water e dal piatto doccia in ceramica bianca;



camera 2

bagno

- L'involucro esterno dell'edificio residenziale dove è situata l'unità immobiliare staggiata è rivestito con intonaco "increspatura" a base

cementizia ed idropittura di colore bianco.

- L'impianto termico NON è stato ultimato, difatti vi è soltanto la predisposizione degli'impianti, vi è soltanto una stufa a gas situata nel soggiorno al piano II°;
- L'impianto idrico – sanitario è funzionante, l'acqua calda viene prodotta da un boiler elettrico;
- L'impianto elettrico è funzionante ed è adeguato alle vigenti norme previste dalla Legge 46/90 s.m.i.;

In merito all'impianto tipologico e distributivo della suddetta unità immobiliare residenziale, si evidenzia che tutti gli ambienti sono opportunamente disimpegnati e godono di un'ottima illuminazione ed aerazione naturale diretta, tranne il bagno al piano II°. Si segnalano alcune criticità relative alla scarsa efficienza e "tenuta" degli'infissi della cucina-pranzo e del bagno, ad infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura del bagno al piano I° ed a fenomeni di condensa nel bagno al piano II°.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), si precisa che esso E' allegato all'atto di compravendita dell'11/02/2019 in quanto previsto dall'art. 6 D.L. n° 63/2013.

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta (Catasto), è stato possibile, mediante l'acquisizione delle visure storiche all'impianto (allegate), effettuare la ricostruzione della storia catastale del bene oggetto di pignoramento, situato a **Sessa Aurunca (CE)** - Fraz. **Carano**, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dalla costituzione della originaria

P.IIa del C.T. e C.F. all'attuale P.IIa del N.C.E.U. del Comune di **Sessa Aurunca (CE)**.

Il fabbricato residenziale, dove è ubicato il bene immobile oggetto di pignoramento, è situato in **Sessa Aurunca (CE)** - Fraz. **Carano** ed è stato edificato nella prima metà del XIX Sec., quindi già esistente alla costituzione del Catasto, pertanto deriva dalla originaria particella distinta al Catasto Fabbricati – Impianto – del Comune di **Sessa Aurunca (CE)** - al Foglio **184** – Particella **114** – Sub **07**;

Nel corso degli anni sono state rilevate le seguenti variazioni al catasto fabbricati:

NCT

- il terreno Foglio **184** - P.IIa **114**, viene iscritto all'impianto meccanografico del NCT il 26/03/1985;

- il terreno Foglio **184** - P.IIa **114**, con nota di variazione N. 1228.1/2005 del 26/05/2005 – Pratica N. CE0126934 in atti dal 26/05/2005 subisce una variazione dell'identificativi per allineamento mappe e diventa area di Enti Urbani e Promiscui con Partita Speciale 1;

NCEU

- l'immobile urbano Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **07** - Cat. A/5 - Cl 2 - Piano 1 – vani 2,5, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/2, viene iscritto all'impianto meccanografico il 30/06/1987;

- l'immobile urbano Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **07** - Cat. A/5 - Cl 2 - Piano 1 – vani 2,5, intestato [REDACTED] - Proprietà 1/2 e [REDACTED] - Proprietà 1/2, subisce una variazione del quadro tariffario il 01/01/1992;
- l'immobile urbano Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **07** - Cat. A/5 - Cl 2 - Piano 1 – vani 2,5, intestato a [REDACTED] Proprietà 1/2 e [REDACTED] - Proprietà 1/2, con nota di Voltura n. 11039.1/1996 in atti dal 06/03/1997 a seguito di atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di Sessa Aurunca (CE) il [REDACTED], passa a M [REDACTED] [REDACTED] – **Proprietà 1/1**;
- l'immobile urbano Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **07** - Cat. A/5 - Cl 2 - Piano 1 – vani 2,5, intestato a [REDACTED] – **Proprietà 1/1**, con nota di variazione [REDACTED] in atti dal 27/11/2003, subisce una diversa distribuzione degli spazi interni mediante ristrutturazione;
- l'immobile urbano Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **07** - Cat. A/4 - Cl 4 - Piani 1-2 – vani 4, intestato a [REDACTED] – **Proprietà 1/1**, con nota di variazione [REDACTED], in atti dal 02/12/2003, subisce una variazione del classamento;
- l'immobile urbano Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **07** - Cat. A/4 - Cl 4 - Piani 1-2 – vani 4, intestato a [REDACTED] – **Proprietà 1/1**, con nota di variazione [REDACTED] in atti dal 14/10/2004, subisce un frazionamento e fusione assumendo i seguenti identificativi catastali Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **19** - Cat. A/4 - Cl 4 - Piani 1-2 – vani 6;
- l'immobile urbano Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **19** - Cat. A/4 - Cl 4 - Piani 1-2 – vani 6, intestato a [REDACTED] – **Proprietà 1/1**, con nota di variazione

[REDACTED], in atti dal 15/10/2004,
subisce una variazione del classamento;

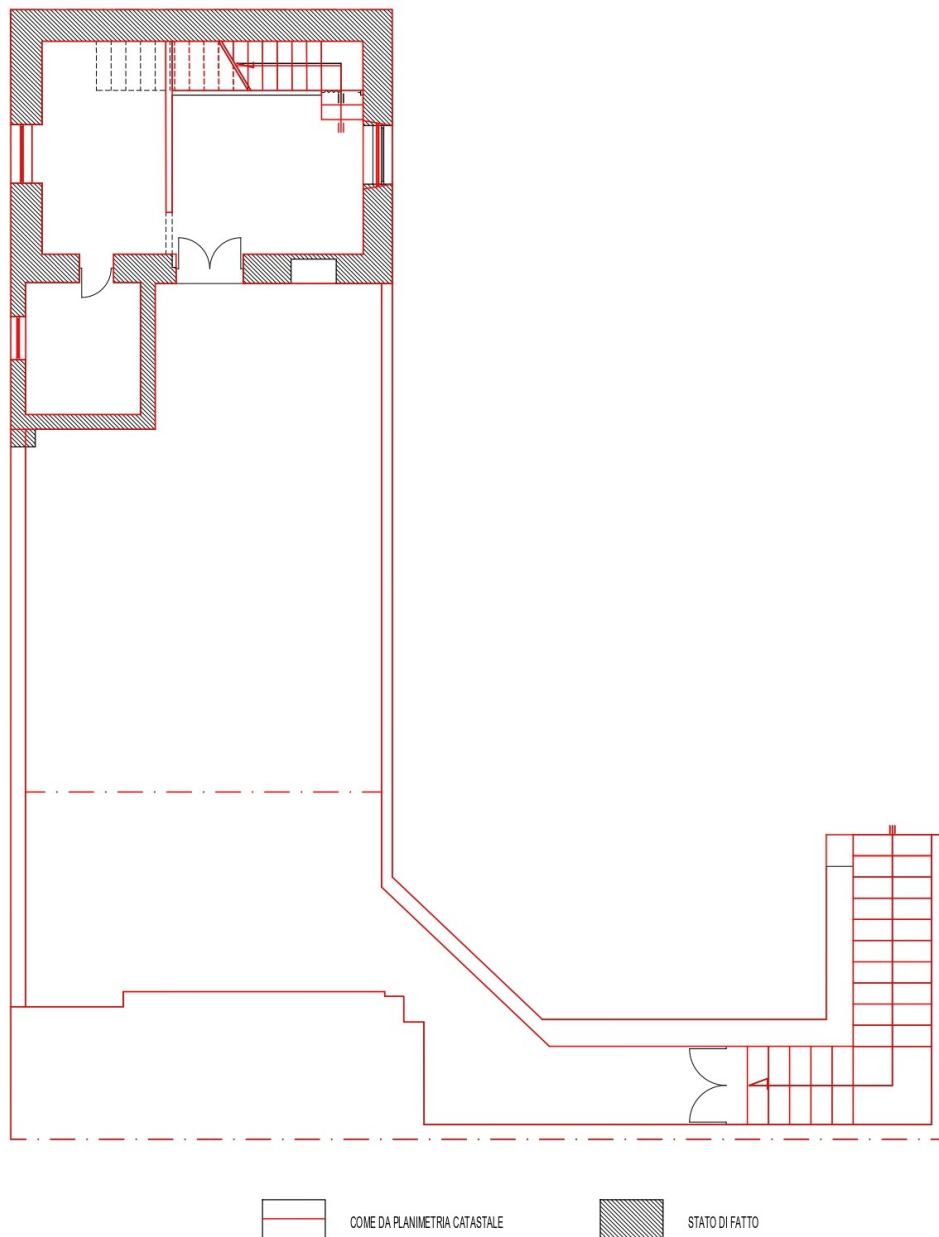
- l'immobile urbano Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **19** - Cat. A/4 - Cl 4 - Piani 1-2 – vani
6, intestato a [REDACTED] – **Proprietà 1/1**, con nota di Modello Unico n.
[REDACTED] a seguito di atto di compravendita rogato dal
[REDACTED], passa a
[REDACTED] -
Proprietà 1/1;

- l'immobile urbano Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **19** - Cat. A/4 - Cl 4 - Piani 1-2 – vani
6, intestato a [REDACTED] - **Proprietà 1/1**, con nota di Modello Unico n.
[REDACTED] a seguito di atto di compravendita rogato
dal Notaio [REDACTED],
passa a [REDACTED]
[REDACTED] - **Proprietà 1/1**;

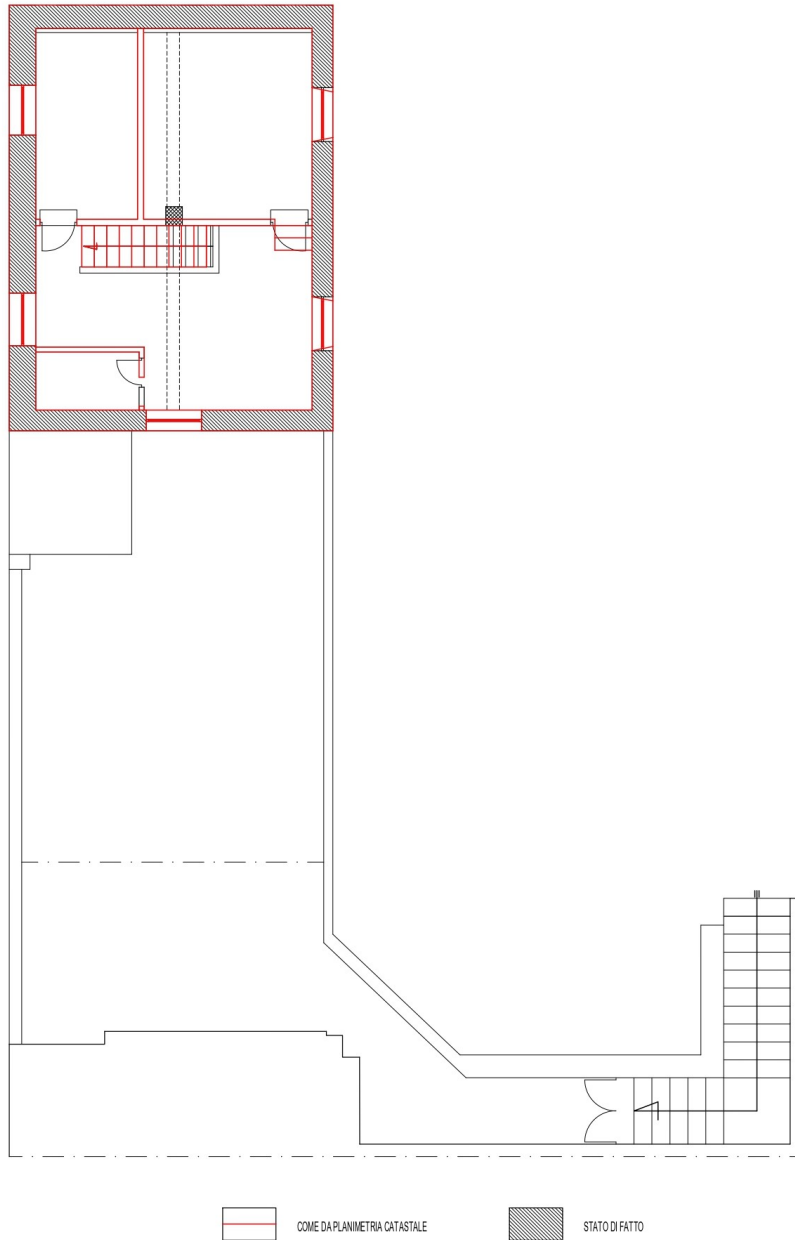
- l'immobile urbano Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **19** - Cat. A/4 - Cl 4 - Piani 1-2 – vani
6, intestato a [REDACTED] - **Proprietà 1/1**, subisce la pubblicazione dei
dati di superficie il 09/11/2015 in virtù della planimetria presentata il 14/10/2004 -
[REDACTED];

- l'immobile urbano Foglio **184** - P.IIa **114** - Sub **19** - Cat. A/4 - Cl 4 - Piani 1-2 – vani
6, intestato a [REDACTED] - **Proprietà 1/1**, con Decreto di Trasferimento
Immobili di cui [REDACTED], a seguito
di disposizioni del G.E. del Tribunale di S. Maria C.V. del [REDACTED],
passa a [REDACTED]
[REDACTED] - **Proprietà 1/1** in regime di comunione legale dei beni;

- l'immobile urbano Foglio **184** - P.Illa **114** - Sub **19** - Cat. A/4 - Cl 4 - Piani 1-2 – vani 6, intestato a [REDACTED] - **Proprietà 1/1** in regime di comunione legale dei beni, con nota [REDACTED] a seguito di atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED], passa a [REDACTED] - **Proprietà 1/1**;



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Catasto - Pianta Unità Immobiliare Residenziale Sub 19 Piano I°



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Catasto - Pianta Unità Immobiliare Residenziale Sub 19
Piano II°

Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 01/08/2022, nella nota di trascrizione del [REDACTED] 2 e nell'atto di compravendita del [REDACTED]

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO: 1/1 dei diritti di proprietà dell'unità immobiliare residenziale sita in Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano - Via Arco N° 21.

L'unità immobiliare residenziale è situata ai piani I°- II° di un fabbricato per civili abitazioni ed è composta da i seguenti ambienti:

P.I°: soggiorno, pranzo - cucina, bagno, terrazzo;

P.II°: soggiorno, camera 1, camera 2, bagno;

L'unità immobiliare residenziale è dotata di una corte interna in comune.

L'unità immobiliare residenziale ai piani I°- II° confina, a Nord con Via Arco e con la P.IIa 115, ad Est con l'unità immobiliare residenziale P.IIa 114 - Sub 22 di proprietà D [REDACTED]

a Sud con il cortile interno, ad Ovest con l'unità immobiliare residenziale P.IIa 114 - Sub 20 di proprietà [REDACTED], è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 184, P.IIa 114, Sub 19. Il descritto stato dei luoghi dell'unità residenziale corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica.

L'edificio per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, è stato realizzato in data antecedente l'entrata in vigore della Legge Urbanistica N° 1150 del 17/08/1942, successivamente per il Sub 19 è stata rilasciata la seguente autorizzazione amministrativa: Concessione Edilizia in Sanatoria N° 62/2010 del 24/02/2011 riferita alla Pratica N° 100 - Prot. N° 29298 del 23/11/2004, ai sensi della Legge N° 326 - art. 32 del 24/11/2003, cui E' conforme lo stato dei luoghi. L'unità residenziale staggita, NON è dotata di Agibilità in quanto NON

richiesta dagli aventi diritto, l'eventuale aggiudicatario potrà ottenerla mediante S.C.A. ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/2001.

PREZZO BASE € 90.000,00.

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

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato **Foglio 184 - P.IIIa 114 - Sub 19** situato in **Sessa Aurunca (CE)**, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del [REDACTED], dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso lo studio notarile del [REDACTED] [REDACTED] e l'Archivio Notarile Distrettuale di S. Maria C.V., l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è riscontrato quanto segue:

- il bene staggito è pervenuto al Sig. [REDACTED] [REDACTED], per la quota di **1/1** di proprietà, in virtù dell'atto di Compravendita (allegato) rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] e registrato [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] contro i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietari **1/2** ciascuno e coniugati in regime di comunione legale dei beni.

- il bene staggito è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED], proprietaria **1/2** unitamente al coniuge [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, in virtù del Decreto di Trasferimento Immobili (trascrizione allegata)

emanato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di S. Maria C.V. (CE) - C.F. 80011750611 [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare [REDACTED]

contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario **1/1**;

- il bene staggito è pervenuto al Sig. [REDACTED], proprietario **1/1**, in virtù dell'atto di Compravendita (trascrizione allegata) rogato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED]

[REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED], proprietario **1/1**;

- il bene staggito è pervenuto al Sig. [REDACTED], proprietario **1/1**, in virtù dell'atto di Compravendita (trascrizione allegata) rogato dal Notaio Dott. Luigi Mauro di Napoli il [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED]

[REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED], proprietario **1/1**;

- il bene staggito è pervenuto al Sig. [REDACTED], proprietario **1/1**, in virtù dell'atto di Compravendita (copia +trascrizione allegati) rogato dal Notaio Dott. Lucio Visco di Sessa Aurunca (CE) il **20/12/1993** - Repertorio [REDACTED]

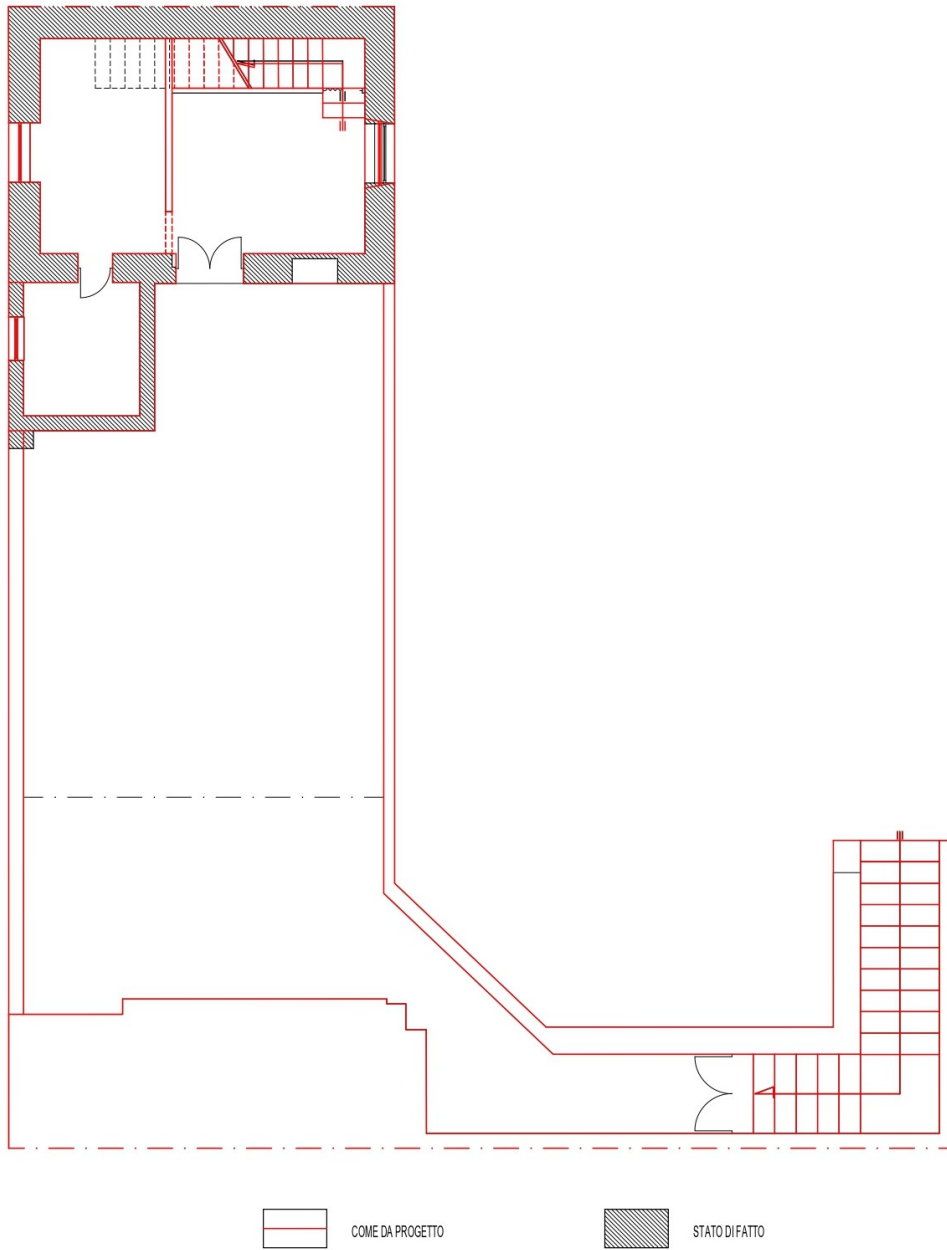
■, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il ■
■ contro il Sig. ■
■, proprietario 1/1;

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

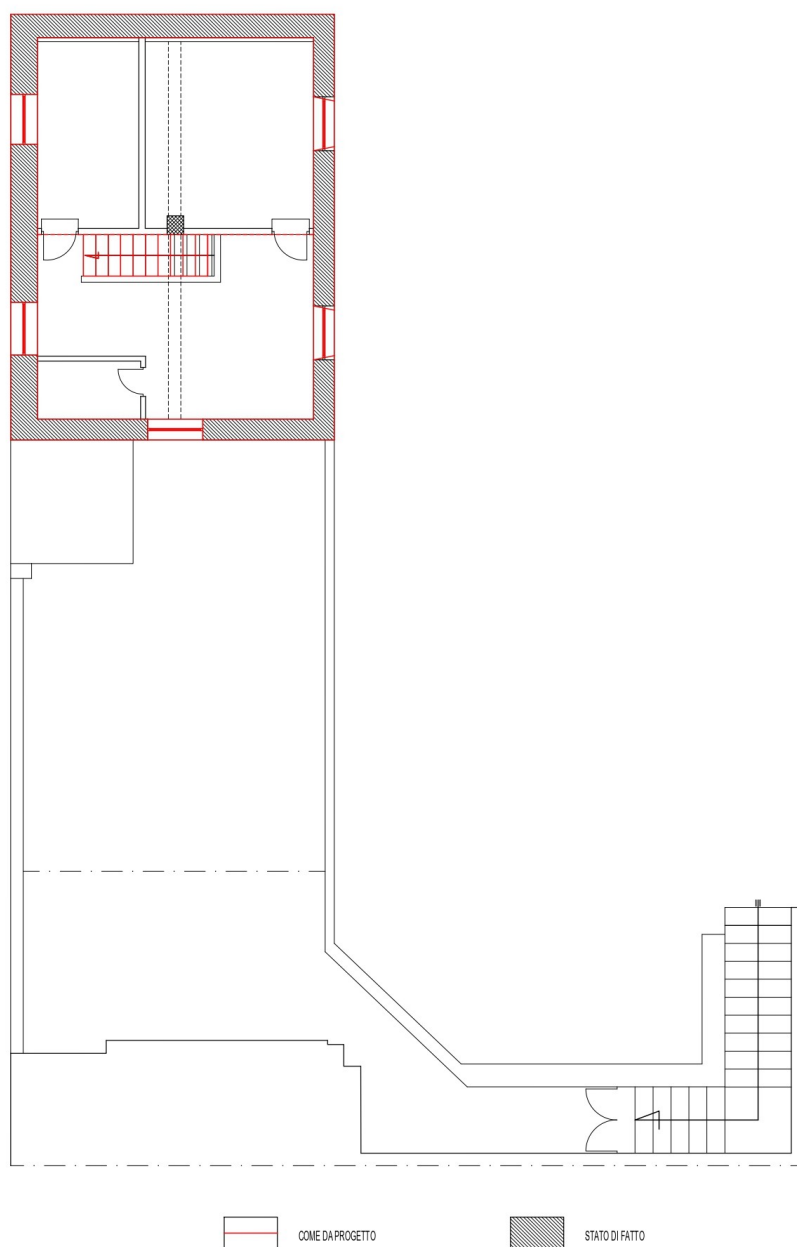
Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di esproprio, dalle indagini svolte presso il Settore Assetto del Territorio del Comune di Sessa Aurunca (CE), richiesta del 21/09/2023 - ■, si è verificato che:

- il fabbricato per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare residenziale staggiata, è stato realizzato in data antecedente l'entrata in vigore della Legge Urbanistica N° 1150 del 17/08/1942, successivamente per il Sub **19** staggiato è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N° 62/2010 del 24/02/2011 riferita alla Pratica N° 100 - Prot. N° 29298 del 23/11/2004, ai sensi della Legge N° 326 - art. 32 del 24/11/2003;

Il sottoscritto Esperto da indagini effettuate presso l'archivio del Settore Assetto del Territorio del Comune di Sessa Aurunca (CE), è riuscito ad ottenere la documentazione tecnica – urbanistica con i relativi grafici di progetto inerente l'autorizzazione amministrativa sopra indicata, riscontrando la piena conformità con quanto assentito.



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Progetto - Pianta Unità Immobiliare Residenziale Sub 19
Piano I°



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Progetto - Pianta Unità Immobiliare Residenziale Sub 19
Piano II°

In merito alla certificazione urbanistica (allegata), si precisa che alla data del rilascio del 03/10/2023 - Prot. N° 34716 nel Comune di Sessa Aurunca si era in regime di Norme di Salvaguardia in quanto vigevano due piani urbanistici: Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania il 12/04/1972 con Decreto 10/Bis; Piano Urbanistico Comunale

adottato dalla Giunta Comunale del Comune di Sessa Aurunca (CE) il 19/06/2023 con Delibera N°122. Pertanto per i rispettivi piani urbanistici, Programma di Fabbricazione (PdiF) e Piano Urbanistico Comunale (PUC) riguardante la zona omogenea in cui ricade l'immobile staggito, si può affermare che:

- a) (PdiF) la particella di terreno dove è situata il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, ricade nella zona omogenea **B1**;
- b) (PUC) la particella di terreno dove è situata il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, ricade nella sottozona omogenea **A1**;

In definitiva, tra le prescrizioni previste dei due piani urbanistici, Programma di Fabbricazione (PdiF) e Piano Urbanistico Comunale (PUC), valgono quelle più restrittive previste dal PUC.

Dalle ulteriori verifiche fatte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sessa Aurunca (CE) si è verificato che:

- la particella di terreno dove è situata la casa unifamiliare staggita, **NON** è soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico;
- la particella di terreno dove è situata la casa unifamiliare staggita, **NON** è soggetta a vincolo idrogeologico;
- la particella di terreno dove è situata la casa unifamiliare staggita, **NON** è di proprietà demaniale, **NON** è soggetta ad usi civici o livello;

- **NON** è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento in quanto **NON** richiesta dagli aventi diritto;

- l'immobile **NON** appartiene al patrimonio indisponibile del comune, **NON** risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata;

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Relativamente allo **stato di possesso** dell'immobile oggetto di esproprio, in sede di sopralluogo, effettuato il giorno 08 Settembre 2023 alle ore 15.30, NON era presente il Sig. [REDACTED] (esecutato), ma si rinvenivano i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], i quali dichiaravano di essere in pieno possesso dell'unità immobiliare residenziale in virtù di un regolare contratto di locazione di immobile ad uso abitativo (allegato), stipulato tra i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per una durata di anni **4** (quattro) ed un canone annuo pari ad **€ 3000,00 (€ 250,00 mensili)**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Sessa Aurunca - Teano il [REDACTED] [REDACTED]. Tale contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento, ovvero il [REDACTED] con trascrizione avvenuta il [REDACTED], pertanto si procede alla verifica della congruità del canone.

L'Esperto, relativamente all'unità immobiliare residenziale staggita, ha calcolato il canone di locazione, secondo i valori di mercato, assumendo come parametro di riferimento quello previsto dall'Agenzia delle Entrate - OMI - I° Semestre 2023 – zona E15 (Suburana/Carano-Piedimonte- Avezzano-Sorbello) del Comune di

Sessa Aurunca (CE) per immobili destinati ad Abitazioni Civili - Residenziali di Tipo Economico, in condizioni normali, ovvero:

Canone di Locazione per Abitazioni Civili € 1,6 – 2,4 x Superficie Utile mq x mese.

In definitiva, considerando le caratteristiche funzionali e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare residenziale, il valore utilizzato per il calcolo del Canone di Locazione è pari ad € **2,2 x mq x mese**, per cui si ottiene:

Canone di Locazione Mensile: € 2,2 x 99,67 mq x mese = € 219,27;

approssimato ad € **220,00**. Pertanto, si può affermare che il canone di locazione stabilito dal contratto è **congruo**.

In relazione alla **residenza anagrafica** dell'occupante, [REDACTED], il sottoscritto Esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sessa Aurunca (CE) le seguenti informazioni:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato) del Comune di Sessa Aurunca (CE), relativo al Sig. [REDACTED], si evince che risulta essere residente in Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano alla Via Arco N° 21 dal 12/11/2019 al 27/06/2021, successivamente, dal 26/07/2021 al 05/06/2021 risulta essere residente a Cellole (CE), e dal 06/09/2021 ad oggi risulta essere residente in Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano alla Via Arco N° 21;

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

a) Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta l'**11/09/2023** – **06/10/2023** – **23/01/2024 RISULTA** altra procedura esecutiva relativa al

medesimo bene pignorato, il cui iter, che di seguito si descrive, si è concluso con il decreto di trasferimento del bene immobile, oltre quella in corso per la procedura in oggetto che di seguito si indica:

- 1) [REDACTED] – **Verbale di Pignoramento Immobili** del **28/07/2011** – [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di Atto Esecutivo con Atto Giudiziario del Tribunale di S. Maria C.V. contro [REDACTED]
[REDACTED] - Nota di Trascrizione del [REDACTED]
[REDACTED] - riferita all'immobile pignorato sito in Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano: Foglio **184** - P.IIa **114** – Sub **19** sulla quota di **1/1** di proprietà dell'esecutato [REDACTED] –

- 2) [REDACTED]
[REDACTED] – **Decreto di Trasferimento Immobili** del [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di Atto Esecutivo con Atto Giudiziario del Tribunale di S. Maria C.V. contro [REDACTED]
[REDACTED] - Nota di Trascrizione del [REDACTED]
[REDACTED] - riferita all'immobile pignorato sito in Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano: Foglio **184** - P.IIa **114** – Sub **19** sulla quota di **1/1** di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

- 2) [REDACTED] **Verbale di Pignoramento Immobili** del [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di Atto Esecutivo con Atto Giudiziario del Tribunale di S. Maria C.V. contro [REDACTED] - Nota di Trascrizione del [REDACTED] - riferita all'immobile pignorato sito in Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano: Foglio **184** - P.IIa **114** – Sub

19 sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutato [REDACTED], di stato civile

- Pignoramento in Corso -

- b) **NON** vi è alcun procedimento giudiziale civile relativo al medesimo bene pignorato.
- c) **NON** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) **NON** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- e) L'immobile pignorato è sito nel Comune di Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano Via Arco N° 21, in sede di sopralluogo si è verificato che **NON** vi è alcuna organizzazione condominiale.
- f) **NON** vi sono atti impositivi di servitù sull'intera particella di terreno riguardante la casa bifamiliare;

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

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

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

- 1) Iscrizioni Ipotecarie:

██████████. - Ipoteca Volontaria derivante da Contratto di Mutuo Fondiario stipulato dal Notaio ██████████

██████████ - Iscrizione Contro del 19/02/2019 - ██████████

██████████ - riferita all'immobile pignorato sito in Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano: Foglio **184** - P.lla **114** – Sub **19** sulla quota di **1/1** di proprietà dell'esecutato ██████████, di stato civile libero;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNA**, tranne quella relativa alla procedura in atto descritta nella Sezione **A**.

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):

NESSUNA

a) Oneri per redazione S.C.A. (Agibilità unità residenziale Sub 19 - piano 1-2) - € **750,00**

b) Oneri per redazione Attestato di Prestazione Energetica - **NESSUNO**;

Totale = € **750,00**;

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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): **NESSUNA**

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini svolte presso il Settore Assetto del Territorio del Comune di Sessa Aurunca (CE) e dalla consultazione del portale internet del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili - "SID - Sistema Informativo del Demanio Marittimo", si è verificato che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato per civili abitazioni contenente l'unità immobiliare residenziale pignorata **NON** ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Caserta – Territorio – Servizio Catastale, mediante l'acquisizione della Visura Storica all'Impianto si evince che:

- la particella di terreno, situata nel Comune di Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano, dalla quale scaturisce l'attuale area edificata dell'immobile staggito, è la P.Illa **114** del Foglio **184** iscritta al Catasto Impianto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) (Codice I676);

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania si evince che:

- gli atti d'ufficio ed in particolare, il D.M. dell'Agricoltura e delle Foreste - Comitato Speciale per la Bonifica Integrale del Sottosegretario per la Bonifica Integrale 1107 Pos. 13/3/4 u.c. del 13 Giugno 1938, il Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 26 Febbraio 1941, il Decreto del Ministro Segretario di Stato per l'Agricoltura e per le Foreste del 29/07/1963 ed il Decreto del Ministro Segretario di Stato per l'Agricoltura e per le Foreste del 05/03/1970 relativi al Comune di Sessa Aurunca (CE);
- l'art. 2 della Legge n. 241/1990;

certificano che nel territorio di pertinenza del Comune di Sessa Aurunca (CE) **NON** vi sono terreni gravati da usi civici al Foglio **184** (certificato allegato);

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

L'immobile oggetto di pignoramento, unità immobiliare residenziale al piano primo-secondo, è sito nel Comune di Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano alla Via Arco N° 21, in sede di sopralluogo si è verificato che **NON** vi è alcuna organizzazione condominiale.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dell'immobile.

Lotto Unico – Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano - Unità Residenziale.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate - OMI - I° Semestre 2023 – si stabilisce per la zona E15 (Suburana/Carano-Piedimonte- Avezzano-Sorbello) del Comune di Sessa Aurunca (CE) per immobili destinati ad Abitazioni Civili - Residenziali di Tipo Economico, in condizioni normali, un Valore di Mercato compreso tra € **600,00** - € **900,00** x mq.

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di

conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti, criticità rilevate in sede di sopralluogo), si è determinato un Valore di Mercato pari ad € **700,00** x **mq**.

Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale Sub **19**:

Vm1 = Superficie Commerciale Residenziale Piano I° x €/mq;

Vm1 = Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile + (tramezzi + muri perimetrali);

$$\text{P. 1° (35,15 mq + 17,55 mq) = 52,70 mq x € 700,00 = € 36.890,00}$$

Vm2 = Superficie Non Residenziale Piano I° x €/mq;

Vm2 = (terrazzo) x (0,30 fino 25,00 mq – 0,10 oltre) x €/mq;

$$\text{P. I° (25,00 mq x 0,30) + (42,65 mq x 0,10) x € 700,00 = 12,16 mq x € 700,00 = € 8.512,00}$$

Vm3 = Superficie Commerciale Residenziale Piano II° x €/mq;

Vm3 = Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile + (tramezzi + muri perimetrali);

$$\text{P. 1° (52,75 mq + 27,25 mq) = 80,00 mq x € 700,00 = € 56.000,00}$$

VMT= Vm1 + Vm2 + Vm3 = € 36.890,00 + € 8.512,00 + € 56.000,00 =

VMT= € 101.402,00;

Al Valore commerciale ottenuto vanno effettuate le seguenti detrazioni:

- Oneri per redazione S.C.A. (Agibilità unità residenziale al piano I°-II°) - **€ 750,00**

Il Valore di Mercato Finale a base d'asta dell'unità immobiliare è dato da **VMT –**

Oneri, quindi si ottiene: **VMF = € 101.402,00 - € 750,00 = € 100.652,00**

la cui cifra si arrotonda ad **€ 100.000,00**.

L' Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato applica una riduzione del Valore di Mercato Finale determinato pari al 10%, pertanto si ha:

$$\text{VMF} = \text{€ } 100.000,00 \times 0.10 =$$

$$\text{VMF} = \text{€ } 90.000,00$$

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

Il presente pignoramento **NON** ha ad oggetto una quota indivisa per l'immobile pignorato.

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

In relazione alla **residenza anagrafica** del debitore esecutato, [REDACTED], alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di **stato civile**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sessa Aurunca (CE) le seguenti informazioni:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato) del Comune di Sessa Aurunca (CE), relativo al Sig. [REDACTED], si evince che sia alla data del pignoramento il 01/08/2022, che a quella attuale, risulta essere residente in [REDACTED]
[REDACTED]
- dal certificato di Stato Civile (allegato), acquisito presso il Comune di Sessa Aurunca (CE), relativo al [REDACTED], si evince che è di Stato [REDACTED]

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.

Casagiove lì, 02/02/2024

L'Esperto
dante specchia architetto