

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA LINDA CATAGNA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 194/2019

Promossa da:

**INTESA SANPAOLO**

c/

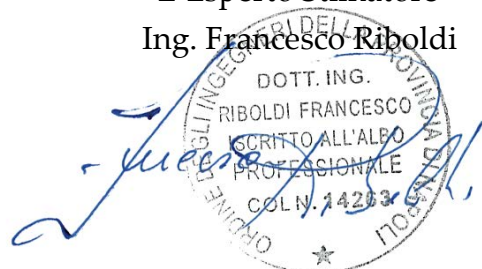


Udienza del 01/10/2020

## RELAZIONE TECNICA

Pozzuoli, 01 settembre 2020

L'Esperto Stimatore  
Ing. Francesco Riboldi



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa Linda Catagna – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

### Premessa

Con provvedimento del **28/12/2019**, la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. Francesco Riboldi, con studio tecnico in Pozzuoli (NA) alla Via Antiniana n. 2G, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli con il n. 14263 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 9951, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° **194/2019**, promossa da **INTESA SANPAOLO**, quale società incorporante il Banco di Napoli S.p.A. e rappresentata da **Intrum Italy S.p.A.**, c/ [REDACTED]

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominata la dott.ssa Giorgia Viola, quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del **12/01/2019**.

In data **07/01/2020**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

In data 21/01/2020, la dott.ssa Giorgia Viola, comunicava a mezzo raccomandata A/R ai debitori la data del primo accesso, fissato per il giorno **24/01/2020** alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto della presente procedura, siti in Sessa Aurunca alla via Tasso, e contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al Fg. 183, p.lla 5078:

- sub. 1 – bene comune non censibile;
- sub. 2 - C/2 - "Magazzini e locali di deposito";
- sub. 3 - C/2 - "Magazzini e locali di deposito".

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario ed alle proprie collaboratrici tecniche Ing. Alessandra Corleto, Arch. Bianca Pagano e Arch. Gemma Germanò, si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento, dove risultava presente uno dei debitori, sig. [REDACTED] che ha consentito il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

Si ritiene utile precisare che il pignoramento riporta che il debitore è la società [REDACTED] e che gli esecutati sono il sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità terzi datori di ipoteca.

In occasione del sopralluogo, il sottoscritto consegnava al sig. [REDACTED] un foglio informativo al fine di renderlo edotto in merito alla procedura ed una copia dello stesso, che l'esecutato si impegnava a consegnare alla moglie sig.ra [REDACTED] (comproprietaria dei beni ed esecutata); l'Esperto faceva, altresì, sottoscrivere al debitore

esecutato per ricezione, copia del suddetto foglio informativo, che si allega alla presente (Cfr. All.1 - *Verbali di accesso e foglio informativo*).

In occasione dell'accesso, il debitore ha dichiarato che i beni sono utilizzati come deposito dalla società "XXXXXXXXXX", con sede a Sessa Aurunca alla via Tasso 21, senza titolo e senza che sia corrisposta alcuna indennità.

\* \* \*

In occasione del sopralluogo è stato rilevato, infine, che la strada nella quale sono ubicati gli immobili pignorati è attualmente denominata "Via Tasso", mentre le visure catastali, estratte telematicamente dallo scrivente dal sito dell'Agenzia delle Entrate indicano quale indirizzo degli immobili, la strada comunale Carano - Piedimonte senza numero civico. In merito, si evidenzia che anche il contratto di mutuo e la certificazione notarile riportano la toponomastica indicata nella documentazione catastale.

Si ritiene utile evidenziare, inoltre, che dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto dell'area, acquisita dallo scrivente sul sito web "Geolive.org" e riportata di seguito, è possibile osservare che la denominazione della strada pubblica prospiciente la particella n. 5078, sulla quale insistono i beni pignorati, è "via Tasso a Carano".



Sovrapposizione mappa catastale fg. 183 – ortofoto (sito web Geolive.org)

Alla luce delle suddette informazioni, si può affermare, pertanto, che i cespiti oggetto di procedura risultano univocamente identificabili.

Per completezza di informazioni, in ragione dell'incongruenza rilevata, in data 17/06/2020 lo scrivente ha inoltrato apposita richiesta al Comune di Sessa Aurunca, per

richiedere specifici chiarimenti in ordine alla corrispondenza toponomastica tra la “Strada Comunale Carano – Piedimonte” e “via Tasso”. Alla suddetta richiesta non è pervenuto allo scrivente alcun riscontro da parte dell’Amministrazione Comunale, nonostante i solleciti inoltrati a mezzo pec nei giorni 21/07/2020, 28/07/2020 e 06/08/2020, nonché i numerosi solleciti verbali (Cfr. All. 16 – *Richieste attestazione toponomastica*).


Occorre, infine, precisare che non è necessario prevedere alcuna rettifica degli atti catastali in ordine alle suddette informazioni, in quanto, come meglio esposto di seguito, i beni oggetto della presente relazione risultano completamente abusivi.

\* \* \*

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel “Verbale di Giuramento dell’Esperto”.

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

La documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa all’immobile oggetto di esproprio risulta completa, come già comunicato nell’apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data 28/11/2019.

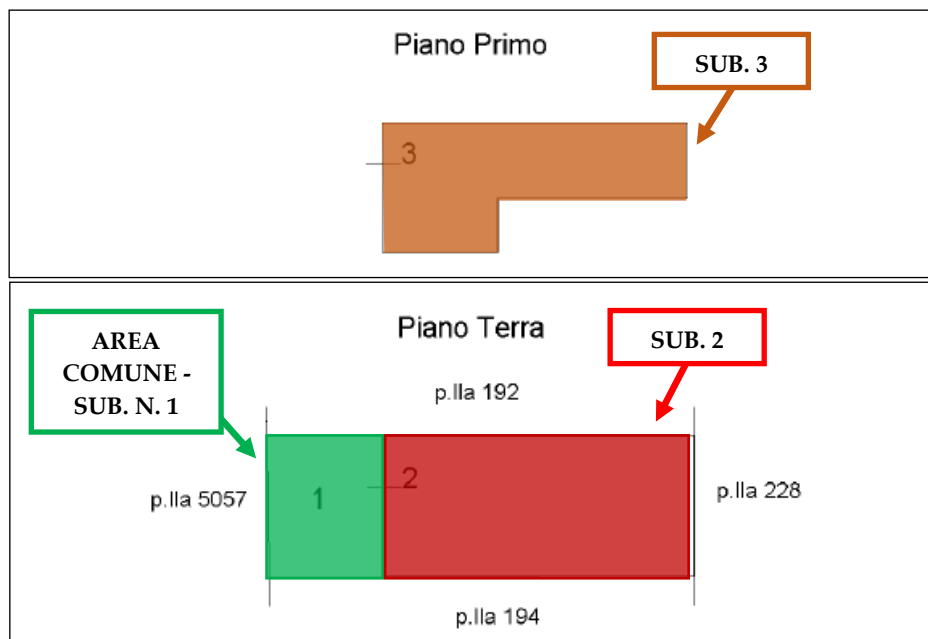
La stessa, difatti, è costituita dalla certificazione notarile della **Dott.ssa Giovannella Condò**, Notaio in Milano, redatta in data 01/08/2019, contenente: le generalità anagrafiche dei debitori, l’ubicazione (strada Comunale Carano Piedimonte che, come già precisato, risulta corrispondere alla via Tasso), i dati catastali attuali, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi agli immobili oggetto di esecuzione. Al riguardo, si precisa che la suddetta certificazione riporta che “l’*intestazione catastale relativa al mappale 5078 non è corretta in quanto risulta esclusivamente indicato il signor* ”.

Si precisa, inoltre, che detta certificazione risale sino all’atto di compravendita per Notaio Lucio Visco del 02/07/1997 n. 49408, trascritto a Caserta in data 11/07/1997 ai nn. 16573/12826, che risulta antecedente ai vent’anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **04/07/2019**, e che costituisce, quindi, atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che il creditore precedente non ha depositato il certificato di matrimonio degli esecutati; pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne una copia aggiornata, completa di annotazioni a margine, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Sessa Aurunca. Dallo stesso si evince che i sig.ri [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 12/10/1985 e che gli stessi hanno scelto il regime della comunione legale dei beni (Cfr. All. 10 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Sessa Aurunca).

\* \* \*

Si precisa, infine, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita, che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato**, sia in ragione dell'irregolarità urbanistica degli immobili pignorati che per la consistenza degli, costituiti da due da due unità adibite a deposito (sub. 2 e sub. 3), disposte su due livelli, e da una corte comune ad esse antistante (sub. 1), catastalmente identificata come "bene comune non censibile". Per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'elaborato planimetrico acquisito dallo scrivente sul sito web dell'Agenzia delle entrate.



Elaborato planimetrico del 10/12/2010



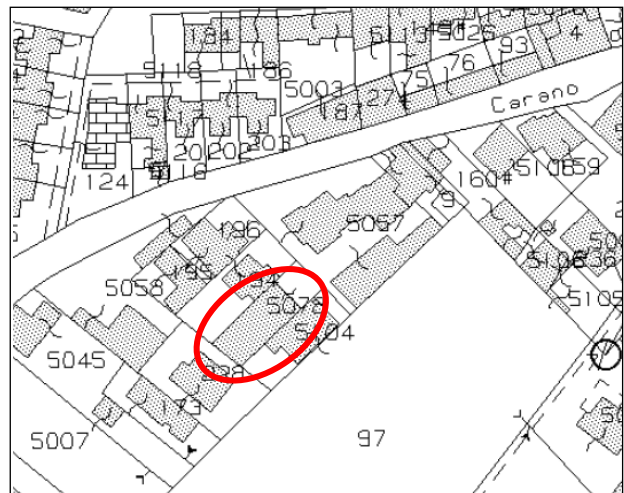
**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un'area esterna comune e da due unità adibite a deposito, appartenenti ad un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato in Sessa Aurunca alla via Tasso n. 21.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale gli stessi insistono, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Geolive.org" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa catastale Fg. 183 P.lla 5078



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 183 P.lla 5078

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

Si precisa, infine, che i beni oggetto di pignoramento **non risultano** interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

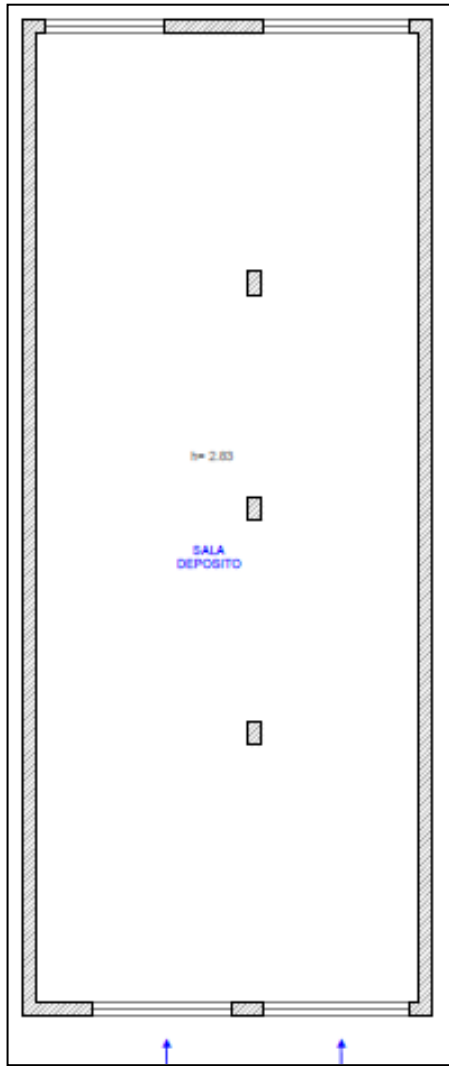
\* \* \*

I beni oggetto di procedura sono identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, al Foglio **183**, P.lla **5078**:

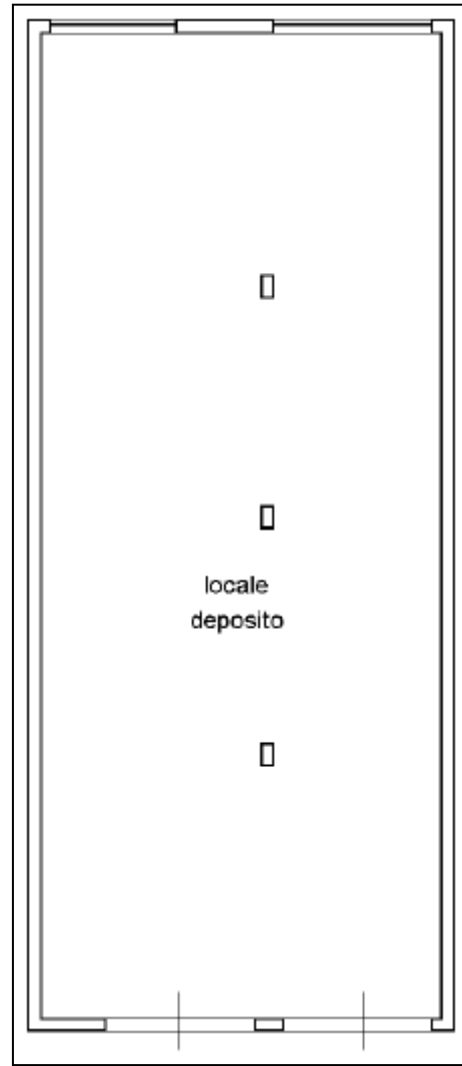
- Sub. **1**, "*bene comune non censibile*";
- Sub **2**, Ctg. **C/2** ovvero "*Magazzini e locali di deposito*", Cl. **1**, Con. **185 mq**, Sup. Catastale Totale **204 mq**, R. **€ 343,96**, piano **T**;
- Sub **3**, Ctg. **C/2** ovvero "*Magazzini e locali di deposito*", Cl. **1**, Con. **146 mq**, Sup. Catastale Totale **158 mq**, R. **€ 271,45**, piano **1**;  
(Cfr. All. 3 – *Dati catastali*)

In occasione del primo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, gli immobili non presentano difformità sostanziali rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Per comodità di lettura si riportano di seguito le planimetrie catastali e le planimetrie di rilievo dei beni pignorati, precisando che per il subalterno n. 1 la planimetria catastale non risulta estraibile, in quanto "*bene comune non censibile*".

**Sub. 2**



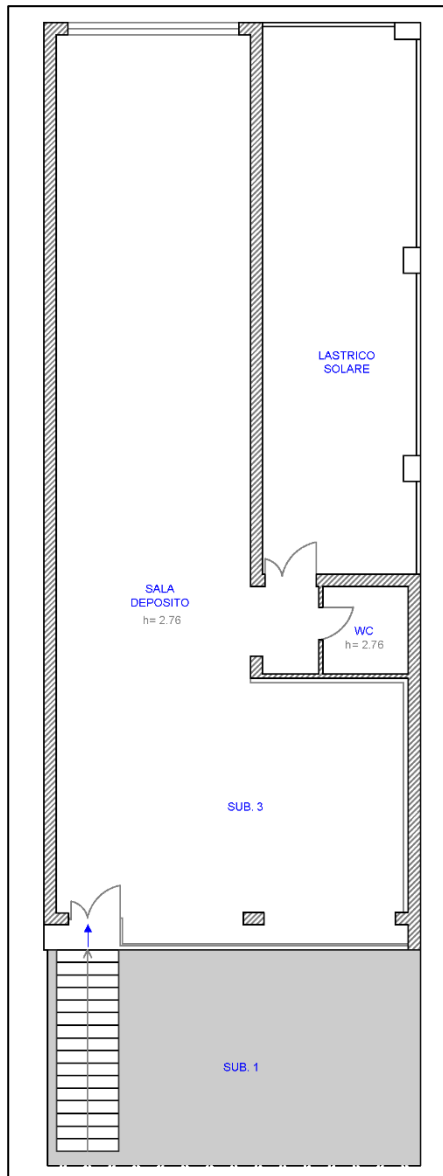
*Planimetria **stato attuale** al 24/01/2020*



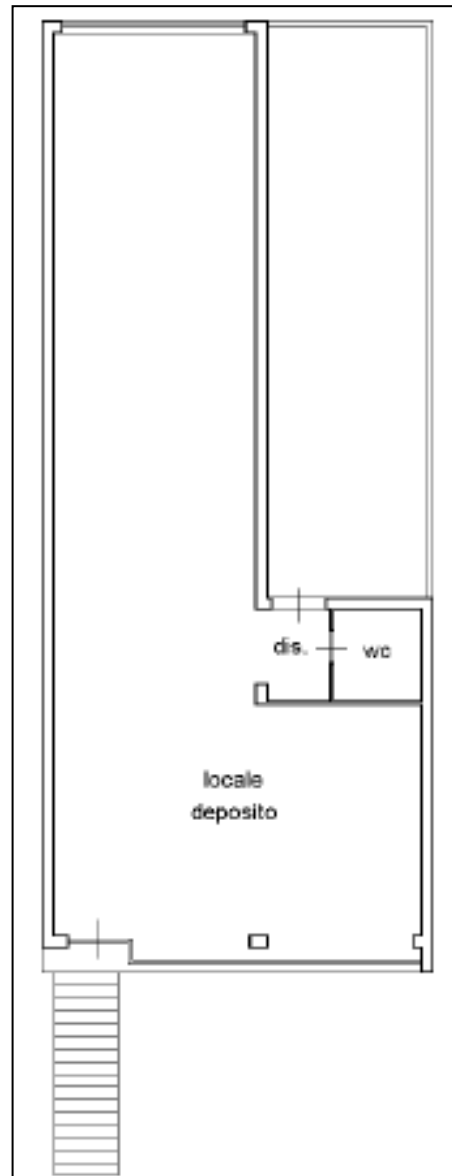
*Planimetria **catastale** del 10/12/2010*



**Sub. 3**



*Planimetria stato attuale al 24/01/2020*




*Planimetria catastale del 10/12/2010*

\* \* \*

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Giovannella Condò del 01/08/2019, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente in copia dai debitori, (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), gli esecutati sig.ri [REDACTED] dispongono della piena proprietà dei beni in oggetto. Pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità ai debitori.**

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nelle visure catastali storiche acquisite telematicamente dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), ad eccezione delle seguenti informazioni:

- l’indirizzo aggiornato degli immobili è via Tasso n. 21 e non Strada Comunale Carano – Piedimonte snc, come indicato nelle visure catastali;
- gli immobili sono in comproprietà tra i due debitori, mentre la visura catastale riporta tra gli intestati unicamente il sig.  al quale è assegnata erroneamente la piena proprietà del bene.

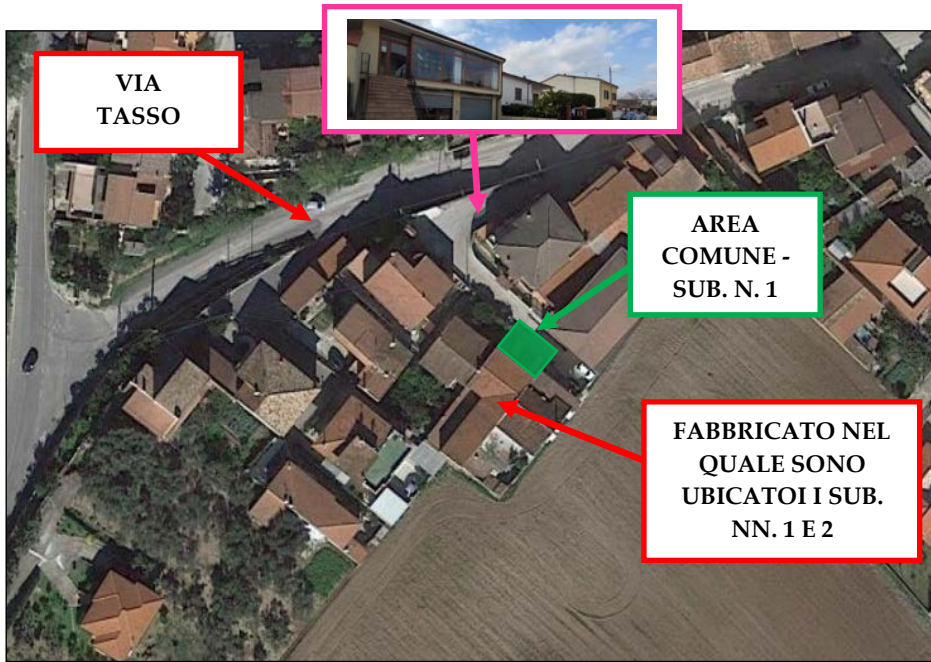
L’unità pignorata, che costituisce un lotto di vendita unico, confina a Nord con l’immobile identificato al N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca con la particella n. 194, ad Ovest con l’immobile identificato al N.C.T. con la particella n. 228, a Sud con l’immobile identificato con la particella n. 5104 del N.C.T. e ad Est con la particella n. 5057 del N.C.T.

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

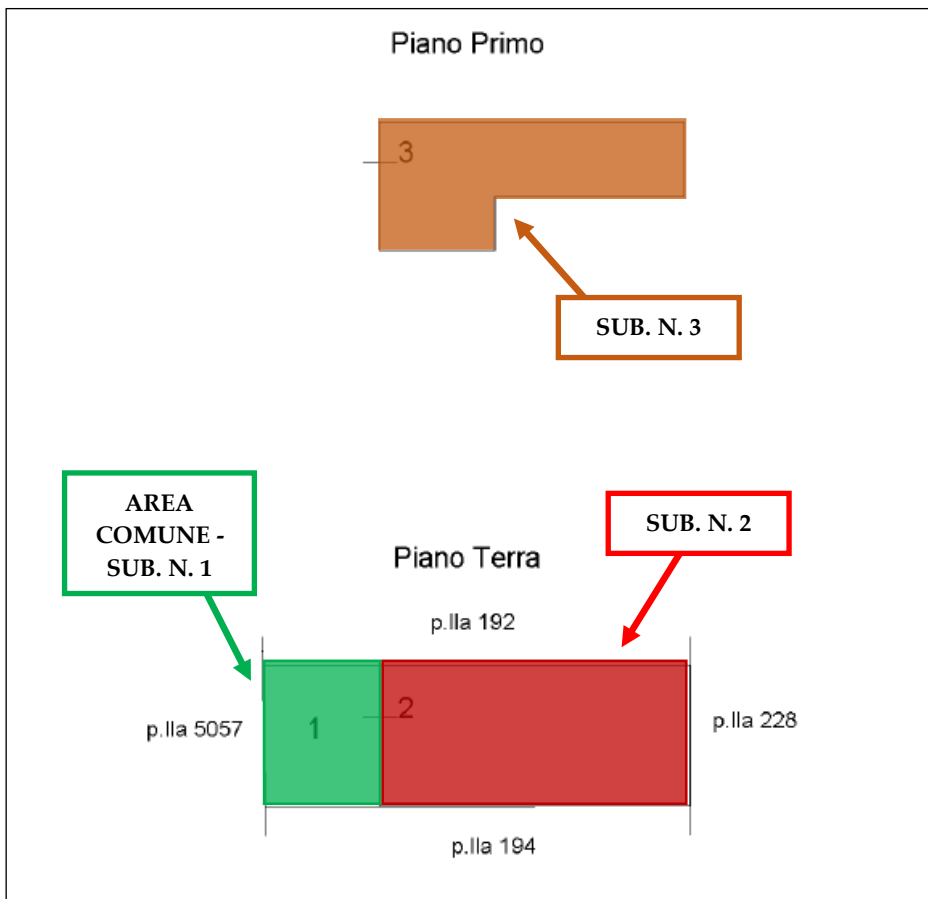
I cespiti in oggetto, catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al Fg. 183, P.lla 5078 Sub. nn. 1, 2 e 3, si trovano all’interno di un fabbricato ubicato in Sessa Aurunca alla via Tasso n. 21, che versa in stato di conservazione "**normale**"; non si è riscontrata la necessità di lavori di manutenzione straordinaria e strutturali, che possano avere un’incidenza sul valore commerciale dei cespiti oggetto della presente valutazione. Si precisa che il fabbricato non è dotato di ascensore e che l’accesso al piano superiore può avvenire unicamente attraverso una scala esterna che si diparte dall’area comune antistante.

L’accesso pedonale e carrabile al suddetto fabbricato può avvenire unicamente attraverso l’area comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al Fg. 183, p.lla 5078 con il subalterno n. 1, quale "*bene comune non censibile*", che non presenta alcuna recinzione di separazione con la strada pubblica.

Si riportano di seguito un’ortofoto acquisita dal web e l’elaborato planimetrico, estratto dallo scrivente dal sito web dell’Agenzia delle Entrate, con l’indicazione dei subalterni pignorati, nonché due foto scattate in occasione del sopralluogo, con l’indicazione dell’ubicazione della suddetta corte e della scala di accesso ai subalterni pignorati.



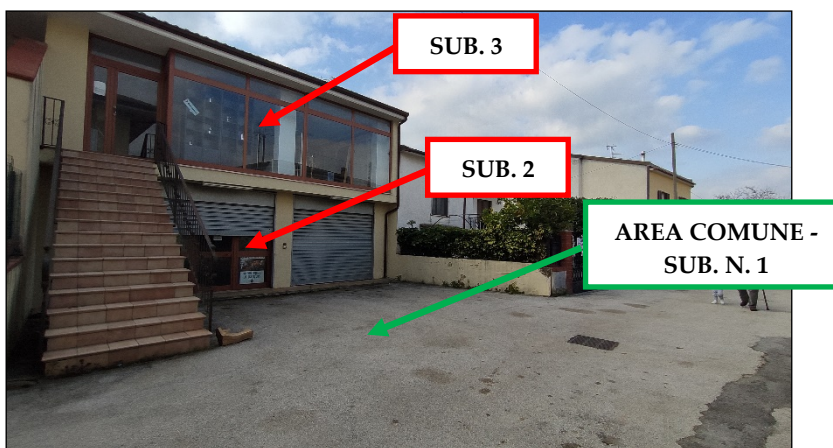
Ortofoto



Elaborato planimetrico del 10/12/2010



*Rampa di accesso*



*Facciata esterna fabbricato*

Il fabbricato si trova in una zona del centro urbano della frazione Carano del Comune di Sessa Aurunca, nella quale sono presenti solo alcune attrezzature ed aree verdi; nella strada nella quale è ubicato, nonché nelle strade limitrofe, sono presenti attività commerciali raggiungibili a piedi.

Come dichiarato dagli esecutati in sede di accesso, per i beni in oggetto, **non risulta costituita un'amministrazione condominiale** né un Regolamento di Condominio (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*). Non esistono, pertanto, né dotazioni, né oneri condominiali.

\* \* \*

L'immobile identificato dal **sub. 1**, identificato come "*bene comune non censibile*", è costituito da un'area asfaltata e non recintata, antistante al fabbricato nel quale ricadono gli altri beni che compongono il presente lotto di vendita (Cfr. All. 9 - *Documentazione*



*fotografica*). La stessa presenta una superficie di circa 85 mq ed ospita la scala esterna attraverso la quale si accede al piano superiore del fabbricato.

Si riporta di seguito una fotografia scattata in occasione dell'accesso.



L'immobile identificato dal **sub. 2** appartiene alla tipologia catastale “C/2 – Magazzini e locali di deposito” e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione “normale” (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica).

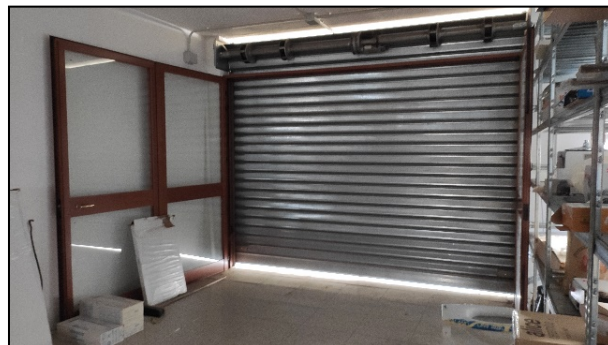
L'unità pignorata, ubicata al piano terra, è composta da un unico ambiente adibito a deposito di materiale edile. Si riportano, di seguito, alcune foto scattate in occasione dell'accesso.



*Facciata esterna*



*Sala deposito*



*Sala deposito*

L'unità pignorata presenta:

- una porta di ingresso con infissi in pvc effetto legno e vetro e saracinesche in ferro;





- infissi esterni in pvc effetto legno con serrande manuali in ferro ed una pavimentazione in mattonelle in graniglia, presente anche nel locale wc;



INFISSI ESTERNI



PAVIMENTAZIONE

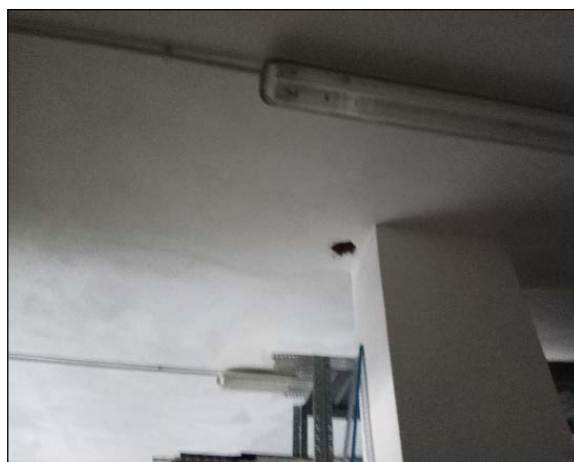
- pareti tinteggiate di colore bianco;



RIVESTIMENTO PARETI

- un'altezza interna pari a 2,83 m in tutti gli ambienti.

Si precisa, inoltre, che l'unità è dotata di impianto elettrico e presenta localizzati fenomeni di umidità e muffa in corrispondenza della parte inferiore e superiore dei muri perimetrali e dei pilastri; è stata rilevata, infine, la presenza di un foro all'intradosso del solaio in adiacenza di uno dei pilastri.





\* \* \*

L'immobile identificato dal **sub. 3** appartiene alla tipologia catastale "C/2 – Magazzini e locali di deposito" e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione "**mediocre**" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica).

L'unità pignorata, ubicata al primo piano, è suddivisa nei seguenti ambienti:

- una sala adibita a deposito di materiale edile;
- un locale wc;
- un lastrico solare.

Si riportano, di seguito, alcune foto scattate in occasione dell'accesso.





*Lastrico solare*



*Sala deposito*



*Locale wc*

L'unità pignorata presenta:

- una porta di ingresso con infissi in pvc effetto legno e vetro;



- porte interne in legno, infissi esterni in pvc effetto legno ed una pavimentazione in mattonelle in graniglia, presente anche nel locale wc;



- per quanto concerne il locale wc, rivestimenti in mattonelle di colore bianco, con alcuni inserti decorativi;



- nella sala adibita a deposito, pareti tinteggiate di colore bianco;



- per quanto riguarda il lastrico solare, privo di parapetto e/o recinzione perimetrale, una pavimentazione realizzata con guaina impermeabilizzante di colore bordeaux;



- un'altezza interna pari a 2,76 m in tutti gli ambienti.

Si precisa, inoltre, che:



- sono presenti evidenti localizzati fenomeni di umidità con distacco di intonaco in prossimità del vano di apertura che consente l'accesso al lastrico; in aggiunta, la pavimentazione presenta fenomeni di muffa in corrispondenza delle fughe tra le mattonelle;



- l'intonaco all'interno dell'immobile presenta diffusi fenomeni di muffa ed alcune lesioni;





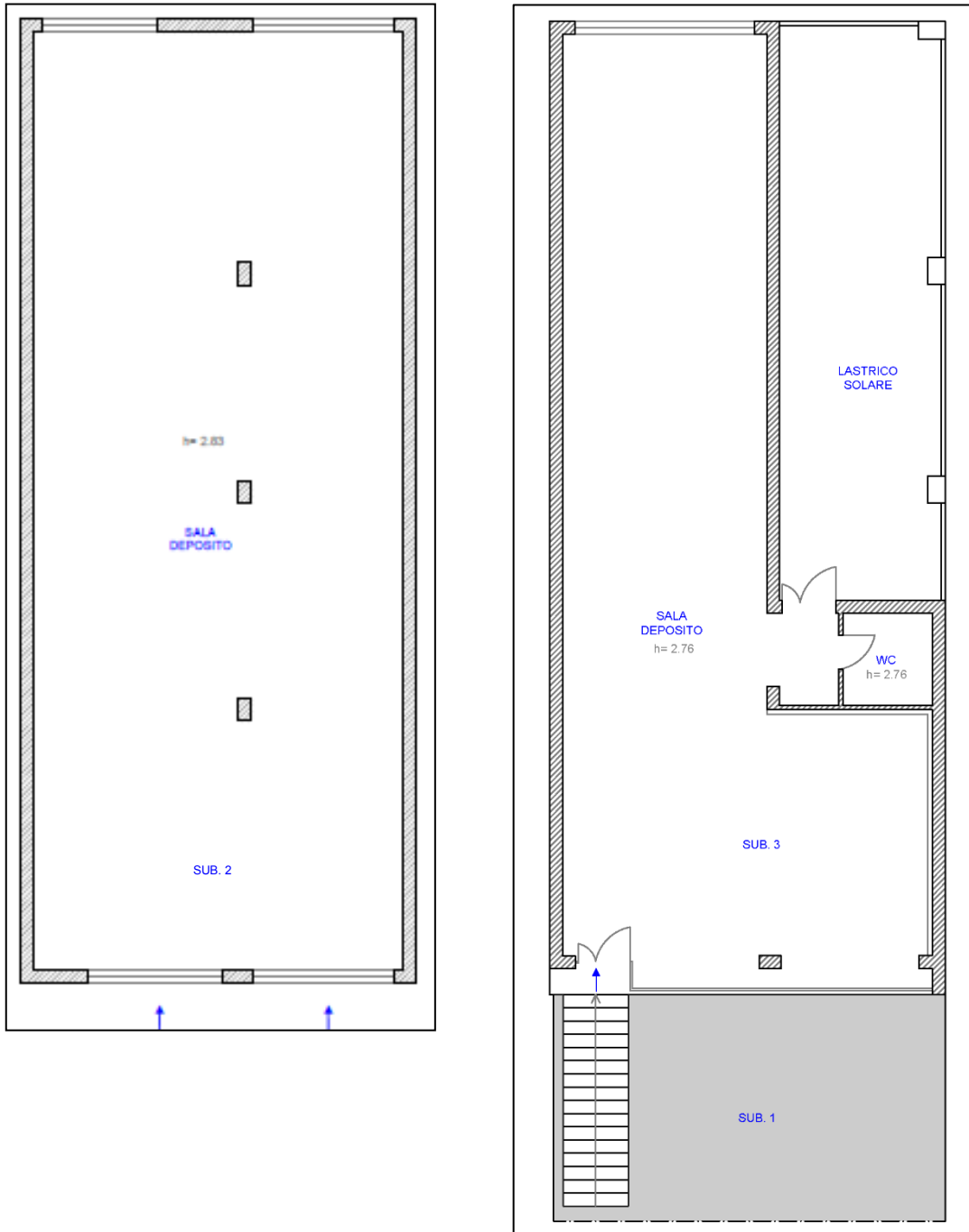
- il lastrico solare non presenta un parapetto e la pavimentazione presenta alcuni lievi avvallamenti;



- l'unità è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico.

\* \* \*

Si riportano di seguito le planimetrie di rilievo degli immobili (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico dell'immobile*).



*Planimetrie stato attuale al 24/01/2020*

\* \* \*

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente non ha ritenuto necessario inoltrare specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, in quanto, ai sensi dell'art.3 comma 3 lettera "e" del D.Lgs 192/2005, "gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede

*l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (...)" non necessitano della suddetta certificazione.*

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI

La determinazione del valore degli immobili richiede la definizione della superficie commerciale degli stessi, data dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficario rispetto alla superficie principale.

Poiché gli immobili pignorati oggetto della presente relazione sono inclusi all'interno di un lotto di vendita unico, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale complessiva dello stesso.

In particolare, considerato che sono presenti superfici esterne annesse rispetto a quella principale, lo scrivente ha fatto riferimento ai coefficienti riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 14 – Riferimenti per coefficienti mercantili).

Tipologia di ambiente	Coefficiente di ponderazione
Balconi, terrazze e simili comunicanti con i locali	0,10
Aree scoperte o a queste assimilabili	0,10

*Tabella rapporti mercantili*

La superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a circa **360,50 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale del deposito (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa **350,00 mq**;
- della superficie commerciale del lastrico solare pari a complessivi 55,00 mq circa, corrispondenti a **5,50 mq** circa ponderati;
- della superficie commerciale della scala esterna pari a complessivi 9,00 mq circa, corrispondenti a **0,90 mq** circa ponderati;
- della superficie commerciale dell'area esterna antistante pari a complessivi 41,00 mq circa, corrispondenti a **4,10 mq** circa ponderati.

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **340,10 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale netta del deposito pari a circa **330,00 mq**;

- della superficie commerciale del lastrico solare pari a complessivi 50,60 mq circa, corrispondenti a **5,10 mq** circa ponderati;
- della superficie commerciale della scala esterna pari a complessivi 8,80 mq circa, corrispondenti a **0,90 mq** circa ponderati;
- della superficie commerciale dell'area esterna antistante pari a complessivi 41,00 mq circa, corrispondenti a **4,10 mq** circa ponderati.

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

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- l'**estratto catastale storico** aggiornato all'attualità;
- le **planimetrie catastali corrispondenti**;
- la **mappa catastale** (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale delle unità, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (04/07/2019) è l'atto di compravendita per Notaio Lucio Visco del 02/07/1997, rep. n. 49408 racc. n. 11493 e che lo stesso è relativo ad un "*appezzamento di terreno non rustico detto "Quercia" sito in agro di Carano di Sessa Aurunca, alla omonima località, esteso censuariamente are tre e centiare dieci (...) in catasto alla partita 27457, foglio 183, particella 193, are 3,10, semin. 2^ (...)*".

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad acquisire la visura catastale storica della particella n. **5078** al N.C.T. (mappale terreno correlato alle unità pignorate), verificando che la stessa ha avuto origine dalla particella identificata al n. **193** dall'impianto meccanografico, di qualità "*seminativo*" ed estensione pari a 3,10 are. Pertanto, è possibile affermare che l'identificazione catastale riportata nell'atto ultraventennale sopra citato corrisponde con il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati.

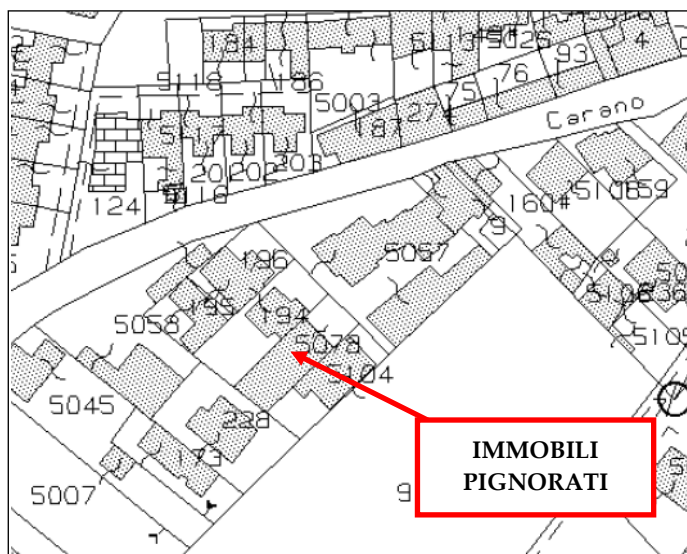
Al riguardo, si precisa che dall'esame delle visure catastali storiche dei subalterni pignorati al N.C.E.U., è stato possibile accertare che i beni oggetto di pignoramento risultano registrati dal 10/12/2010 con pratica protocollo n. CE0595515 in atti dal 10/12/2010 n. 5394.1/2010.

Dall'esame dell'atto notarile acquisito dallo scrivente, relativo ai passaggi di proprietà dei beni oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

- **non sussistono difformità formali né sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, ed i dati catastali attuali;
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dagli esecutati né da terzi né disposte di ufficio.

\* \* \*

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



Particella n. 5078 fg. 183 del N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca

Com'è possibile desumere dalle visure catastali storiche dei beni pignorati, l'identificazione al N.C.T. coincide con quella relativa al N.C.E.U., ovvero Fg. 183 Part. 5078 (Mappale Terreno Correlato).

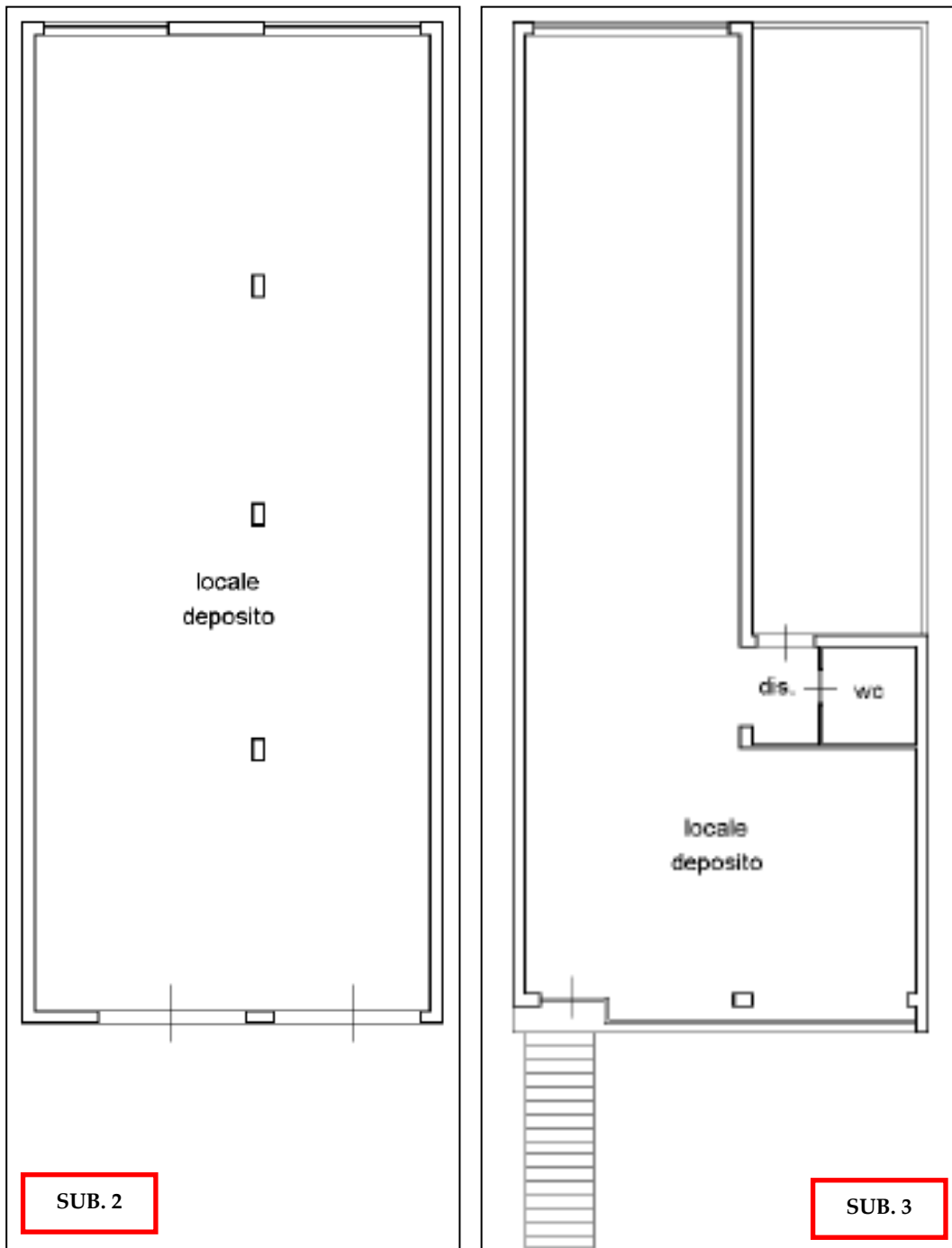
\* \* \*

I beni oggetto di procedura sono identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, al Foglio 183, P.lla 5078:

- Sub. 1, "*Bene comune non censibile*", Strada Comunale Carano Piedimonte snc, piano T;
- Sub. 2, Ctg. C/2 ovvero "*Magazzini e locali di deposito*", Cl. 1, Con. 185 mq, Sup. Catastale Totale 204 mq, R. € 343,96, Strada Comunale Carano Piedimonte snc, piano T;

- Sub. 3, Ctg. C/2 ovvero “Magazzini e locali di deposito”, Cl. 1, Con. 146 mq, Sup. Catastale Totale 158 mq, R. € 271,45, Strada Comunale Carano Piedimonte snc, piano 1 (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

Si riportano di seguito in formato ridotto le planimetrie catastali dei subalterni nn. 2 e 3, acquisite telematicamente dallo scrivente; si precisa che la planimetria catastale del subalterno n. 1 non risulta disponibile, in quanto lo stesso appartiene alla categoria dei beni comuni non censibili.

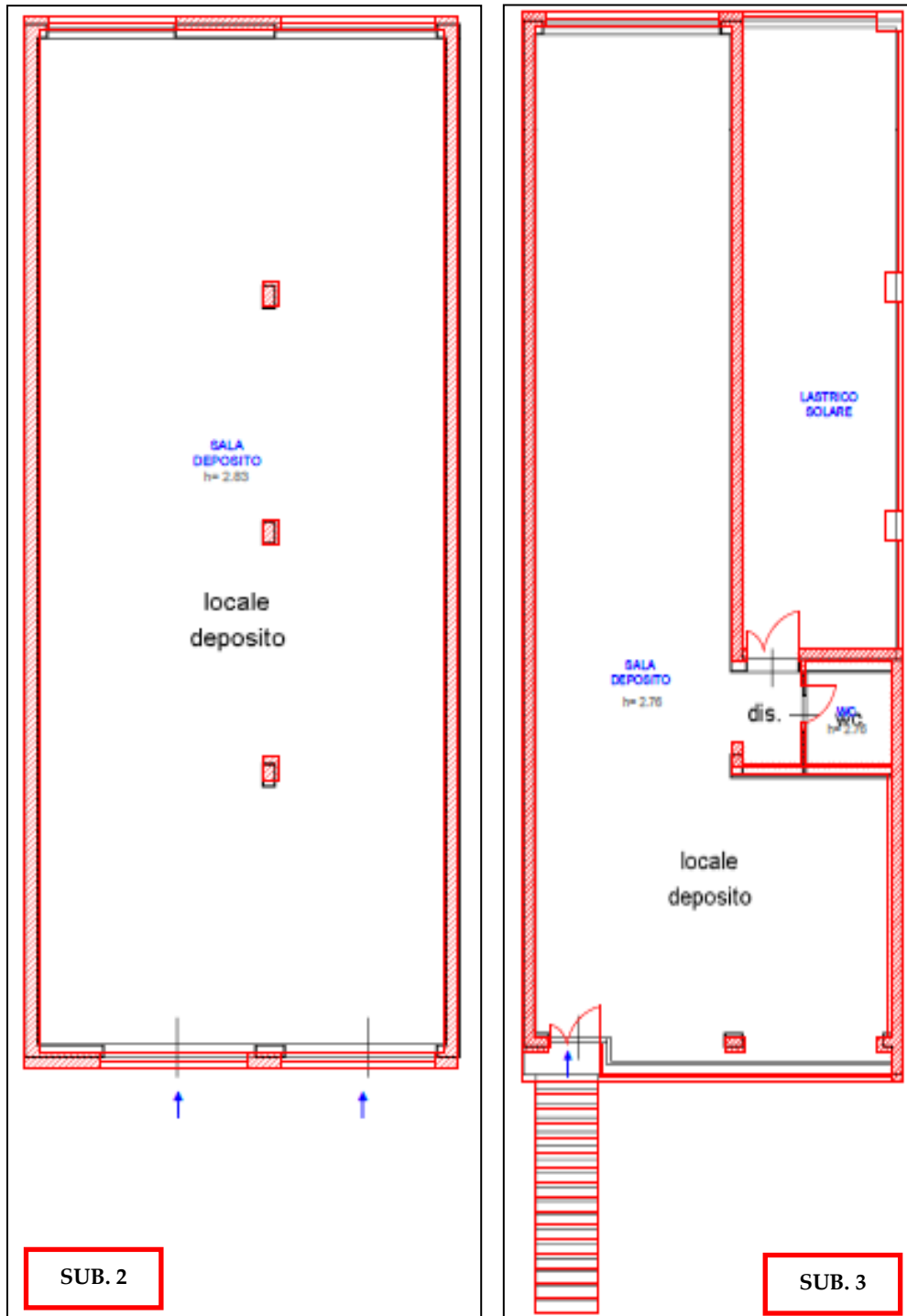


Planimetrie catastali del 10/12/2010



In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali degli immobili pignorati**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto segue.

Al fine di identificare con precisione le difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra le planimetrie catastali (di colore nero) e quelle di rilievo (di colore rosso), che si riportano di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali*).



*Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo*

Dall'esame delle sovrapposizioni sopra riportate, è possibile osservare **che non sussistono difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.** Tuttavia, come meglio specificato in seguito, dato che il fabbricato nel quale sono ubicati i beni pignorati risulta realizzato in assenza di titolo urbanistico legittimante ed è, pertanto, da ritenersi abusivo, è necessario prevedere la presentazione di una specifica pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate, per la modifica della "Qualità/Classe" dei

beni al Catasto Terreni (in quanto risultano attualmente assunti all'Ente Urbano). Per tale pratica, si stima un costo, comprensivo del compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato, pari a € 500,00, che dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario a seguito della demolizione del fabbricato.

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per i beni pignorati, meglio descritti in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, atteso che il compendio oggetto della presente relazione è composto da tre unità urbanisticamente abusive, di cui un fabbricato composto da due depositi ed un'area comune ad esso antistante, si è proceduto con **l'individuazione di un lotto unico che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.**

**Piena ed intera proprietà di locali adibiti a deposito di materiale edile con area comune antistante**, ubicati in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso n. 21, in un fabbricato composto da due livelli fuori terra. L'unità posta a piano terra (sub. n. 2) versa in uno stato di conservazione "**normale**", sebbene presenti alcuni fenomeni di umidità e muffa in corrispondenza della parte inferiore e superiore dei muri perimetrali e dei pilastri; l'unità al primo piano (sub. n. 3), invece, versa in uno stato di conservazione "**mediocre**", in quanto presenta evidenti e diffusi fenomeni di muffa, umidità e lesioni in corrispondenza dell'intonaco.

Alle suddette unità è possibile accedere dall'area comune esterna pavimentata con asfalto e non recintata, identificata al N.C.E.U. al foglio 183, p.lla 5078, sub. 1, anch'essa oggetto di pignoramento; dalla suddetta area esterna si diparte una scala in c.a. scoperta, che consente di raggiungere il piano superiore del fabbricato (sub. n. 3).

Il fabbricato nel quale ricadono gli immobili pignorati, che costituisce il presente lotto di vendita unitamente all'area esterna antistante, a Nord con l'immobile identificato al N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca con la particella n. 194, ad Ovest con l'immobile identificato al N.C.T. con la particella n. 228, a Sud con l'immobile identificato con la particella n. 5104 del N.C.T. e ad Est con la particella n. 5057 del N.C.T.

Gli immobili oggetto di vendita sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al Foglio n. 183 p.lla 5078:

- sub. 1, categoria catastale “bene comune non censibile”,
- sub. 2, categoria catastale “C/2 – Magazzini e locali di deposito”,
- sub. 3, categoria catastale “C/2 – Magazzini e locali di deposito”.

Lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto a quello rappresentato nelle planimetrie catastali; tuttavia, dato che, secondo quanto comunicato dall’Amministrazione del Comune di Sessa Aurunca, i beni risultano abusivi, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio nel lasso temporale compreso tra il 2002 ed il 2009, sarà necessario presentare specifica pratica DO.C.FA. per la modifica della “Qualità/Classe” al Catasto Terreni (in quanto risultano attualmente assunti all’Ente Urbano) a seguito della demolizione del fabbricato. Si precisa, infine, che **non risulta agli atti del Comune di Sessa Aurunca alcuna ordinanza di demolizione.**

Il terreno sul quale sorgono gli immobili in oggetto ricade in zona del Piano di Fabbricazione “con destinazione d’uso a verde con attrezzature collettive”. Pertanto, a parere dell’esperto stimatore, **non può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 né ai sensi dell’art. 40, comma 6 della legge n. 47 del 1985 o dell’art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).**

**PREZZO BASE € 41.240,00**

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

Il titolo di compravendita in favore degli esecutati sig.ri [REDACTED] [REDACTED] ovvero l’atto di compravendita del Notaio Dottor Lucio Visco del 02/07/1997 rep. n. 49408 racc. n. 11493, che lo scrivente ha acquisito in copia dai debitori (Cfr. All. 5 – Atti di possesso), supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 04/07/2019. Pertanto, esso ha valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo e costituisce valido riferimento.

Dallo studio del suddetto atto e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del dott. Notaio Giovannella Condò del 01/08/2019, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che il bene trasferito coincida effettivamente con quello pignorato.

In particolare, con l’atto di compravendita sopra citato, [REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] un “appezzamento di terreno non rustico detto “Quercia” sito in agro

di Carano di Sessa Aurunca, alla omonima località, esteso censuariamente are tre e centiare dieci (...) in catasto alla partita 27457, foglio 183, particella 193, are 3,10, semin. 2^ (...)."

Al fine di verificare la corrispondenza catastale tra il cespite trasferito e l'attuale consistenza catastale del compendio, lo scrivente ha acquisito sul sito web dell'Agenzia delle Entrate sia le visure catastali storiche dei beni pignorati al N.C.E.U. che quella del mappale terreno correlato al N.C.T., accertando che l'attuale particella n. 5078 deriva dall'originaria particella n. 193 dell'impianto meccanografico del foglio 183. Pertanto, oggetto del trasferimento effettuato con l'atto di compravendita per Notaio dott. Visco del 1997 è proprio il terreno sul quale sono stati edificati i cespiti pignorati.

In definitiva, si può affermare che, a partire dal 02/07/1997, si sono susseguiti i seguenti proprietari:

Fino al 02/07/1997:



(piena proprietà)

Dal 02/07/1997 ad oggi:



1/2 proprietà in regime di comunione legale



1/2 proprietà in regime di comunione legale

\* \* \*

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati i passaggi di proprietà intercorsi dalla data dell'atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.





\* \* \*

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sugli immobili oggetto di pignoramento (per i quali il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 04/07/2019), nelle quali non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato nel quale ricadono i beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, al fine di acquisire i titoli abilitativi alla costruzione, nonché informazioni in ordine alla perimetrazione prevista dallo strumento urbanistico vigente (Cfr. All. 12 – *Documentazione area tecnica Comune di Sessa Aurunca*).

In riscontro alla suddetta richiesta, in data 07/05/2020, il Capo Settore Assetto del Territorio del Comune di Sessa Aurunca ha comunicato che, in merito agli immobili pignorati (sub. 1 – 2 – 3, del foglio 183, p.lla 5078) “a nome di   non risultano rilasciate Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, D.I.A., S.C.I.A., Ordinanze di Demolizione per l'immobile di cui sopra” (Cfr. All. 12 – *Documentazione area tecnica Comune di Sessa Aurunca*).

Pertanto, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., attesa l'assenza di provvedimenti autorizzativi, lo scrivente ha provveduto a stimare la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati. Al riguardo, si evidenzia che nelle visure catastali storiche acquisite, sia dei subalterni registrati al N.C.E.U. che del mappale terreno correlato al N.C.T., risulta che a partire dal 10/12/2010 è stato presentato un tipo mappale per “Costituzione del 10/12/2010 protocollo CE 0595515 in atti dal 10/12/2010 Costituzione (n. 5394.1/2010)”. Pertanto, è ragionevole presumere che il fabbricato in oggetto sia stato realizzato in epoca antecedente al 2010.

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare alcune verifiche sul sito web “Google Earth”, del quale si riportano di seguito alcuni stralci delle immagini ortofotografiche degli anni 2002 e 2009, da cui si può affermare che gli immobili staggiti sono stati edificati nel suddetto lasso temporale ed avrebbero richiesto, pertanto, l'emissione di specifica autorizzazione all'edificazione da parte del Comune di Sessa Aurunca.





*Stralcio ortofotogrammetrico – Sito web Google Earth – Data di acquisizione immagine 10/10/2019*



*Stralcio ortofotogrammetrico – Sito web Google Earth – Data di acquisizione immagine 08/06/2009*





*Stralcio ortofotogrammetrico – Sito web Google Earth – Data di acquisizione immagine 26/06/2002*

Dalla lettura dell'immagine del 2002, si evince che il lotto di terreno (sul quale oggi sono presenti gli immobili staggiti) era privo di alcuna costruzione che, invece, risulta essere presente nell'ortofoto del 2009.

Alla luce delle informazioni acquisite, si può affermare che **i beni pignorati risultano abusivi in quanto realizzati in epoca successiva al 01/09/1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi.** L'esperto ha provveduto, pertanto, ad effettuare gli approfondimenti volti ad accertare la sanabilità della costruzione.

\* \* \*

Lo scrivente ha proceduto all'acquisizione, presso il Settore Urbanistica del Comune di Sessa Aurunca, di un'attestazione in ordine alla destinazione urbanistica prevista per l'area su cui si trova l'immobile oggetto di procedura, distinta al foglio n. 183 mappale n. 5078, dalla quale si evince che lo stesso (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*) ricade in **zona con destinazione d'uso a verde con attrezzature collettive** prevista dal vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con decreto 10/Bis, avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:

“Zona verde con attrezzature collettive

*È prevista la sistemazione del suolo con verde ed impianti sportivi di varia natura.*

**È vietata in questa zona la costruzione di edifici di altra natura, salvo piccole costruzioni a carattere ricreativo, chioschi per la vendita di bibite, giornali ecc.**

*Per gli edifici eventualmente esistenti, saranno consentite solo opere di restauro conservativo e di manutenzione ordinaria; sono vietati gli ampliamenti e le sopraelevazioni di qualsiasi natura.*

*In caso di demolizione, il suolo risultante dovrà rimanere ineditato e sistemato a parco.”*

La suddetta attestazione riporta, inoltre, uno stralcio della normativa transitoria prevista dallo stesso Programma di Fabbricazione, che prescrive per le zone a verde con attrezzature collettive *“l’edificabilità a scopo residenziale con un indice di fabbricabilità pari a 0,10 mc/mq e ciò fino alla espropriazione delle aree stesse per l’utilizzazione prevista dal programma di fabbricazione”*; tale documento evidenzia, infine, l’assenza di vincoli paesaggistici per il terreno in esame (Cfr. All. 12 – Documentazione area tecnica Comune di Sessa Aurunca).

\* \* \*

Alla luce delle informazioni sopra riportate, quindi, l’abuso non risulta in alcun modo sanabile in quanto:

- essendo stato realizzato nel lasso temporale compreso tra il 2002 ed il 2009, esso non rientra 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), secondo cui il bene avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni previste dall’artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (*immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983 ed alle condizioni ivi indicate*), dall’art. 39 della legge n. 724 del 1994 (*immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 31/12/1993 ed alle condizioni ivi indicate*) e dall’art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (*immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 31/03/2003 ed alle condizioni ivi indicate*);
- non risultano essere state presentate istanze di condono (sanatoria c.d. speciale) e, secondo l’art. 32 dell’ultimo condono edilizio, legge n. 326 del 2003, la domanda per la definizione agevolata degli abusi può essere presentata al Comune competente entro il 2004;
- non risulta esserci possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, che cita che *“in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire (...) il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso*

in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

In merito all'ultimo punto, si ribadisce che il fabbricato in oggetto ricade in area con destinazione d'uso a verde con attrezzature collettive prevista dal vigente Programma di Fabbricazione, nella quale è possibile realizzare solo piccole costruzioni a carattere ricreativo, annesse alla zona verde. Per completezza, si precisa che se pure si volesse fare riferimento alla normativa transitoria, richiamata nell'attestazione prodotta dall'Amministrazione Comunale, che consente unicamente costruzioni a destinazione residenziale con un indice di fabbricabilità pari a 0,10 mc/mq, i beni dovrebbero comunque essere ritenuti abusivi in quanto accatastati in categoria C/2 - *Magazzini e locali di deposito* e destinati a deposito di materiale edile. Al riguardo, si evidenzia che, ai sensi delle norme tecniche di attuazione del Programma di Fabbricazione, non è consentito il cambio di destinazione in residenziale. In definitiva, non sussiste la doppia conformità (all'epoca di realizzazione del bene ed all'attualità) richiesta dalla vigente normativa urbanistica per la presentazione di istanza di sanatoria.

Per i motivi sopra elencati **è, dunque, necessario prevedere la demolizione dell'intero fabbricato, che risulta completamente abusivo e non sanabile.** Come espressamente richiesto dal G.E., lo scrivente ha provveduto a quantificare gli oneri economici necessari all'eliminazione dell'abuso, per i cui dettagli si rimanda al computo metrico in allegato (Cfr. All. 17 – *Computo metrico delle opere da realizzare*).

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

Come già precisato nella presente relazione e come rappresentato nel modulo di controllo preliminare della documentazione depositato dallo scrivente in data 30/01/2020, in occasione del primo accesso, effettuato in data 24/01/2020, il debitore sig. [REDACTED] [REDACTED] dichiarato che i beni che compongono il presente lotto di vendita sono utilizzati dalla società "[REDACTED]" con sede a Sessa Aurunca alla via Tasso 21, senza titolo e senza che detta società corrisponda alcuna indennità (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*).

\* \* \*

Per verificare quanto dichiarato dal debitore in sede di accesso, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati agli esecutati.

In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio territoriale di Sessa Aurunca - Teano in data 27/04/2020 ha comunicato che:

a) esistono "n. 03 contratti in essere riferiti al [REDACTED] CF. [REDACTED] presenti al Sistema informativo della A.T. (...) (Cfr. All. 6 – Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro):

1) anno 2020 Serie 3T n.00176 registrato a Sessa Aurunca il 23/01/2020;

2) anno 2016 Serie 3 T n. 351 registrato a Sessa Aurunca il 11/02/2016;

3) anno 2016 Serie 3 T n. 2458 registrato a Sessa Aurunca il 20/10/2016";

nessuno dei quali relativo ai beni oggetto della presente procedura;

b) "a carico della consorte del Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] CF. [REDACTED] al momento non vi sono contratti in essere".

Non sussistono, dunque, contratti di locazione attualmente in essere relativi agli immobili oggetto della presente procedura di espropriazione.

\* \* \*

#### STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Come espressamente richiesto dal mandato del G.E., poiché gli immobili risultano attualmente occupati da terzi, sebbene senza alcun titolo, si riporta di seguito la stima del canone di locazione di mercato e quella di una eventuale indennità di occupazione.

Per l'individuazione del valore locativo, sono state esaminate le seguenti banche dati con riferimento agli immobili adibiti a deposito (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2019 - ultimo aggiornamento e precedenti;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni luglio 2020;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedura.

A tal proposito, occorre precisare che la frazione di Carano del Comune di Sessa Aurunca è una zona con destinazione principalmente residenziale; difatti, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non riporta quotazioni di locazione per immobili adibiti a deposito (categoria catastale C/2 – *Magazzini e locali di deposito*) ubicati nella zona in esame, né nell'ultima versione pubblicata, né in quelle relative agli anni precedenti. Il sito web *borsinoimmobiliare.it* riporta, invece, le seguenti quotazioni per depositi ubicati nella frazione di Carano:

 <b>Magazzini</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1,20</b>	Euro <b>1,70</b>	Euro <b>2,20</b>

Quotazioni dal sito *borsinoimmobiliare.it* per la frazione di Carano del Comune di Sessa Aurunca – Luglio 2020

Per quanto concerne gli annunci immobiliari, si rappresenta che l'unica pubblicazione reperita tra le principali agenzie immobiliari della zona è relativa ad un locale deposito ubicato nella zona di Viale Trieste del Comune di Sessa Aurunca, le cui specifiche sono riportate nella tabella seguente, nella quale sono stati applicati appositi coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quelli oggetto di pignoramento;
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

Affitto								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it - Sessa Aurunca	€ 200,00	100	2,0	0,88	1,76	0,85	1,50

Quotazioni locazione – annunci immobiliari

Al riguardo, si rileva che il valore determinato risulta congruo rispetto a quelli riportati dal sito web *borsinoimmobiliare.it* sopra citato ed è stato, pertanto, utilizzato quale valido riferimento.

Pertanto, si è proceduto alla stima del canone di locazione associato al presente lotto di vendita, facendo riferimento ai valori sopra riportati.

La quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "buono" stato di conservazione di tipologia "magazzini" (categoria catastale C/2) ubicato nella zona definita "Carano, Piedimonte, Avezzano, Sorbello" del Comune di Sessa Aurunca, risulta oscillare dai 1,20 €/mq x mese (valore minimo) ai 2,20 €/mq x mese (valore massimo) con una quotazione di 1,7 €/mq x mese quale valore medio (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari). Per poter effettuare un confronto con gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati nel centro abitato della frazione di Carano e caratterizzati da uno stato di conservazione "mediamente normale" (mentre le quotazioni fornite dal sito web sono riferite ad immobili in "buono" stato di conservazione), si ritiene opportuno

assumere come quotazione di riferimento quella riferita ad un immobile in fascia media, ipotizzando che il valore massimo possa essere attribuito alla zona più prossima alla fascia costiera, prevedendo l'applicazione di una riduzione del 5% per lo stato di conservazione, addivenendo ad un valore pari a circa **1,60 €/mq x mese**.

Tale valore è stato mediato con il canone determinato sulla base dell'unico annuncio immobiliare reperito dallo scrivente effettuando una ricerca presso le principali agenzie immobiliari della zona di interesse, già omogeneizzato secondo i coefficienti esplicitati nella tabella sopra riportata e pari a **1,50 €/mq x mese**.

Pertanto, mediando i valori sopra determinati, si ottiene un canone unitario di **1,55 €/mq x mese**, che, applicato alla superficie lorda del lotto in questione pari a circa 360,50 mq, conduce ad un canone locativo mensile di **€ 560,00**.

\* \* \*

Per quanto concerne l'indennità di occupazione da richiedersi alla società occupante, è necessario applicare una decurtazione del 15% all'importo precedentemente determinato, al fine di tener conto di fattori quali la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo immediato del rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura o l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, addivenendo ad un valore di **475,00 €/mese**.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo degli esecutati che sugli immobili pignorati (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 04/07/2019) con l'attuale e con le precedenti identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T., e dalla Certificazione Notarile (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* ed All. 4 - *Ispezioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:



- il **verbale di pignoramento immobili** rep n. 8642/2019 del 04/06/2019, trascritto il 04/07/2019 ai nn. 17684/22972 ed emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere contro i sig.ri [REDACTED] a favore di Intesa Sanpaolo;
- l'**ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** nascente da atto per Notaio Dott. Ronza Giuseppe rep. n. 2042/1231 del 18/02/2011, iscritta il 23/02/2011 ai nn. 682/6140 contro i sig.ri [REDACTED];

Si precisa inoltre che, dalle suddette ispezioni, risultano anche le seguenti formalità:

- il **verbale di pignoramento immobili** rep n. 15553/2018 del 24/10/2018, trascritto il 12/12/2018 ai nn. 32432/41683 ed emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere contro il sig. [REDACTED];
- l'**ipoteca volontaria derivante da decreto ingiuntivo** nascente da atto per Tribunale di Roma rep. n. 19095 del 04/04/2017, iscritta il 01/06/2017 ai nn. 2145/18269 contro i sig.ri [REDACTED];

A tal riguardo, si precisa che dalle relative note di trascrizione si evince che le suddette formalità non riguardano i beni oggetto della presente perizia.

- c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- d) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici;
- e) come dichiarato dagli esecutati in occasione dell'accesso all'immobile, non sussiste un Condominio;
- f) non sussistono **servitù attive e passive**;
- g) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative al **pignoramento**;
- i costi necessari per la regolarizzazione catastale al fine di riclassificare i beni al N.C.T.;
- i costi necessari per la demolizione del fabbricato nel quale sono ubicati i beni pignorati.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento e ipoteca	€ 340,00
2	Pratica DO.C.FA. per riclassificazione al N.C.T.	€ 500,00
3	Costo di demolizione (IVA inclusa)	€ 65.880,65
<b>TOTALE</b>		<b>€ 66.720,65</b>

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione catastale e per la demolizione (punti 2 e 3 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).


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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 10/04/2020, apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 18 – Richiesta certificazione usi civici e riscontro).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che:

- nel Decreto del Ministero 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, nel Decreto del R° Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 26 febbraio 1941, nel Decreto del Ministro Segretario di Stato per l’agricoltura e per le foreste del 21 giu. 1965 di parziale modifica del predetto Decreto del 13.6.1938 ed il Decreto del Ministro Segretario di Stato per l’agricoltura e per le foreste del 5 mar. 1970, tutti relativi al Comune di Sessa Aurunca (CE) (...) si può leggere che, fra i terreni assegnati a categoria ai sensi dell’art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 183;
- fra quelli per i quali il Decreto del 26 febbraio 1941 fa salvo al Comune di Sessa Aurunca di provocare ai sensi dell’art. 39 del Regolamento approvato con R.D. 26/02/1928 n. 332, la prescritta autorizzazione dal Ministero Agricoltura e Foreste per l’alienazione non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 183;
- fra le terre lasciate alla destinazione di uso pubblico dal Decreto del 13 giugno 1938 non risultano indicati terreni distinti in catasto al foglio 183;
- fra i terreni citati nel Decreto del 5 mar. 1970, relativo alla permuta dei terreni di uso civico con terreni di proprietà privata, ai sensi dell’art. 39, 2° comma, del Regolamento approvato con R.D. n. 332 del 26/02/1928 non risultano indicati terreni distinti in catasto al foglio 183.

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

Come dichiarato dal debitore sig.  in occasione dell’accesso (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*), per i beni pignorati, non sussiste un’amministrazione condominiale e, pertanto, non sussistono spese fisse o straordinarie.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati, l’unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

***QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.***

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, per la valutazione del compendio staggito, trattandosi di immobili abusivi e non sanabili ma, allo stato, privi di ordinanza di demolizione, in

accordo a quanto indicato nel quesito n.12 di cui al mandato, si è proceduto alla determinazione del “**valore d’uso**” inteso come il valore relativo alla possibilità di utilizzare gli immobili fino al momento della loro demolizione o fino al termine della loro funzionalità.

Scelta del metodo di stima

Al fine di determinare il “*valore d’uso*”, è necessario, preliminarmente, individuare la metodologia di stima alla quale è possibile ricorrere. Tale attività ha richiesto il preventivo esame dei diversi procedimenti di valutazione immobiliare e la conseguente analisi, per ciascuno di essi, dell’applicabilità al caso in oggetto.

Con particolare riferimento alla letteratura estimativa e al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare, i procedimenti di stima previsti sono:

- a. il metodo del confronto di mercato: un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo). Tuttavia, come riportato nella bibliografia di settore (cfr. “manuale operativo degli standard dei stima immobiliare” edito da Wolters Kluwer), è necessario considerare che il rilievo dei dati per formulare un giudizio di stima è generalmente riferito ad un numero veramente limitato di dati sia per il carattere di unicità del bene – circostanza che comprime molto la possibilità di recuperare prezzi certi sul mercato – sia per il carattere particolare del mercato immobiliare che, soprattutto nella realtà italiana, è un mercato poco trasparente. Tale circostanza è dovuta in parte alla tassazione consistente che esiste nel nostro Paese sugli immobili che innesca fenomeni di occultamento parziale o totale dei beni ed all’evasione fiscale. Per tali motivi, tale metodologia di stima non può essere applicata al caso in esame;
- b. il metodo del costo: si basa sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato; tale procedimento, come riportato nella bibliografia di settore (cfr. “manuale operativo degli standard dei stima immobiliare” edito da

Wolters Kluwer) presenta molti artifici concettuali per superare dei problemi pratici ed è, pertanto, suggerito unicamente nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In via subordinata, si ritiene opportuno evidenziare che la determinazione del costo di costruzione, che comunque rappresenta il più probabile “*valore di costo*” e non il più probabile “*valore di mercato*”, richiederebbe la progettazione di dettaglio dell’intero edificio, che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali);

- c. i procedimenti per capitalizzazione del reddito: si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito e si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti.

Alla luce di quanto sopra esposto, dunque, tenuto conto della specificità dell’immobile in esame, che risulta abusivo, non sanabile ai sensi della normativa vigente e, allo stato, privo di ordinanza di demolizione, a parere dello scrivente, l’unico criterio utilizzabile per la stima dell’immobile staggito si basa sulla determinazione dell’importo che un eventuale acquirente sarebbe disposto a pagare per l’acquisto del bene pignorato. Al riguardo si evidenzia che l’acquirente potrà rivenderlo e si assumerà il rischio legato all’emissione di un’ordinanza di demolizione da parte dell’Amministrazione Comunale, che comporterebbe sia la perdita del godimento del bene, sia l’esborso degli oneri economici per la demolizione dello stesso. Nel caso in esame, è necessario considerare che l’unica motivazione che può essere alla base dell’acquisto è legata al diritto di utilizzare l’immobile fino alla sua demolizione (o alla perdita della funzionalità dello stesso), dovendo necessariamente escludere la capacità edificatoria del terreno su cui sorge l’immobile abusivo, in quanto l’area su cui sorge il fabbricato non ha capacità edificatoria, e la possibilità di regolarizzare il bene dal punto di vista urbanistico, in ragione della normativa attualmente vigente.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso in esame richiede la quantificazione di due fattori:

- la redditività ordinaria futura del cespite, attualizzata al lasso temporale intercorrente tra l’aggiudicazione dell’asta ed un’eventuale emissione di ordinanza di demolizione;
- il costo di demolizione del fabbricato, anch’esso attualizzato al suddetto periodo.



I due termini, che sommati come nell'equazione di seguito riportata, determinano il valore d'uso del bene, esprimono rispettivamente il vantaggio conseguente all'uso dell'immobile non regolare ed il peso conseguente alla sua rimozione.

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

Nella suddetta espressione:

- "V" è il valore dell'immobile;
- "R<sub>ab</sub>" è il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare;
- "i" è il saggio di sconto;
- "n" è il tempo atteso prima che l'immobile perda la sua funzionalità, espresso in anni;
- "t" è il tempo atteso di disponibilità dell'immobile prima che venga demolito, espresso in anni.

Nel caso in esame, si ritiene di poter assumere che i due termini temporali "n" e "t" siano coincidenti, in quanto si stima che il fabbricato, che risulta in normali condizioni di manutenzione, non perderà la propria funzionalità nel prossimo futuro, prima dell'eventuale emissione dell'ordinanza di demolizione.

\* \* \*

#### Confronto banche dati

Al fine di acquisire le quotazioni per procedere alla stima del canone di locazione del lotto in esame, per poterlo inserire nell'espressione sopra riportata, sono state consultate le seguenti banche dati:

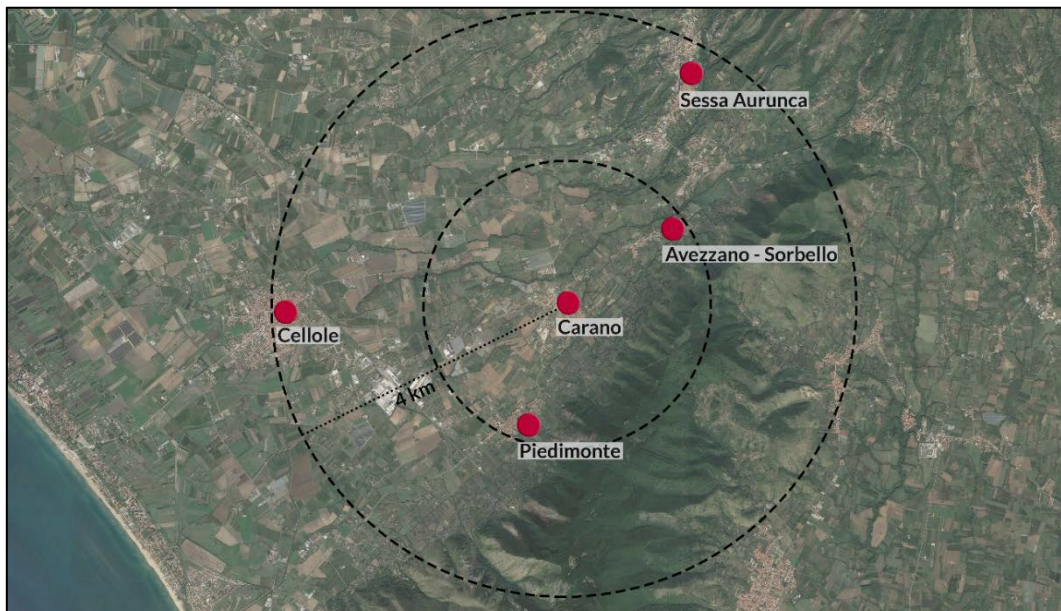
- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2019 - ultimo aggiornamento e precedenti;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni luglio 2020.

A tal proposito, occorre precisare che la frazione di Carano del Comune di Sessa Aurunca è una zona con destinazione principalmente residenziale; difatti, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non riporta quotazioni di locazione per immobili adibiti a deposito (categoria catastale C/2 – *Magazzini e locali di deposito*) ubicati nella zona in esame, né nell'ultima versione pubblicata, né in quelle relative agli anni precedenti. Il sito web *borsinoimmobiliare.it* riporta, invece, le seguenti quotazioni per depositi ubicati nella frazione di Carano:

 <b>Magazzini</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1,20</b>	Euro <b>1,70</b>	Euro <b>2,20</b>

Quotazioni dal sito [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) per la frazione di Carano del Comune di Sessa Aurunca – Luglio 2020

Al fine di effettuare un ulteriore approfondimento, lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad allargare la propria ricerca anche ai comuni limitrofi, ispezionando le suddette banche dati anche per il centro urbano del Comune di Sessa Aurunca, per le frazioni di Piedimonte ed Avezzano – Sorbello del Comune di Sessa Aurunca e per il Comune di Cellole, ubicati nel raggio di 4 km dal centro di Carano. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito un'ortofoto che riporta la posizione delle suddette località.



Tuttavia, dalle indagini condotte è emerso che anche per il Comune di Cellole e per le frazioni di Avezzano – Sorbello e Piedimonte, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non ha registrato quotazioni relative ad immobili destinati a deposito.

Al contrario, per le zone centrali e semiperiferiche dei Comuni di Sessa Aurunca e Cellole, il sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) presenta le seguenti quotazioni per magazzini in buono stato di conservazione:

 <b>Magazzini</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1,40</b>	Euro <b>1,95</b>	Euro <b>2,50</b>

Quotazioni dal sito borsinoimmobiliare.it per il centro e per la zona ospedaliera del Comune di Sessa Aurunca – Luglio 2020

 <b>Magazzini</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1,20</b>	Euro <b>1,70</b>	Euro <b>2,20</b>

Quotazioni dal sito borsinoimmobiliare.it per la zona di Viale Trieste del Comune di Sessa Aurunca – Luglio 2020

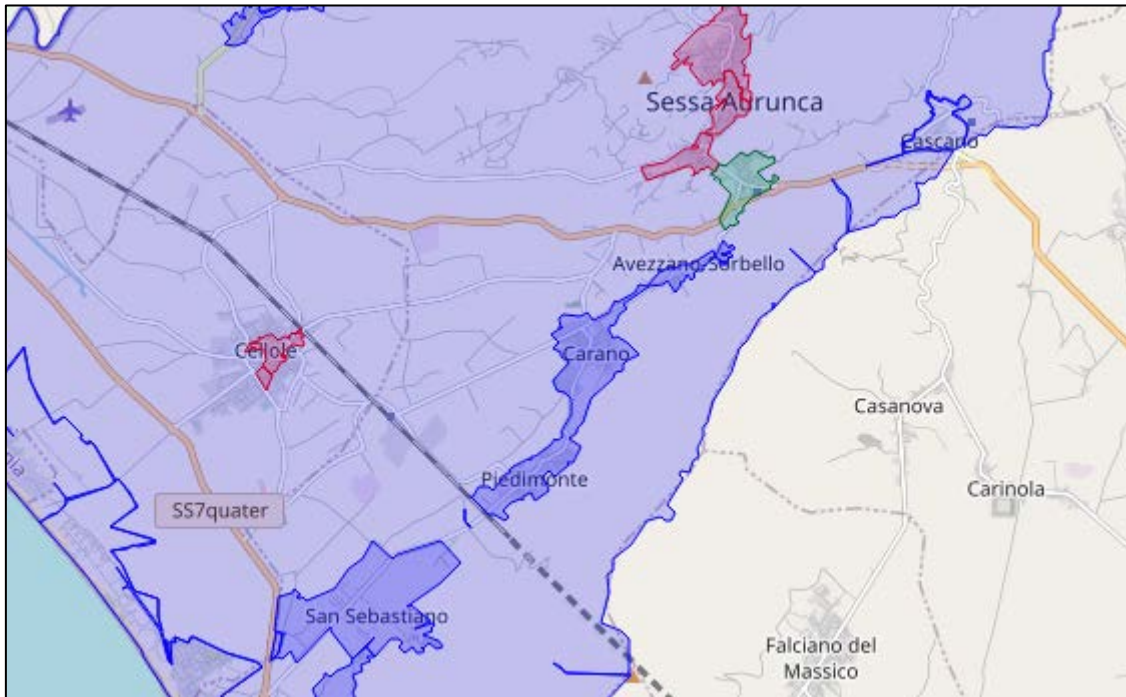
 <b>Magazzini</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1,30</b>	Euro <b>1,80</b>	Euro <b>2,30</b>

Quotazioni dal sito borsinoimmobiliare.it per la frazione Sant'Agata del Comune di Sessa Aurunca – Luglio 2020

 <b>Magazzini</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1,20</b>	Euro <b>1,70</b>	Euro <b>2,20</b>

Quotazioni dal sito borsinoimmobiliare.it per la zona centrale del Comune di Cellole – Luglio 2020

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito una planimetria con l'indicazione delle zone a cui si è fatto riferimento:



Planimetria di inquadramento con le zone di quotazione – sito web borsinoimmobiliare.it

Al riguardo, si ritiene opportuno effettuare alcune considerazioni.

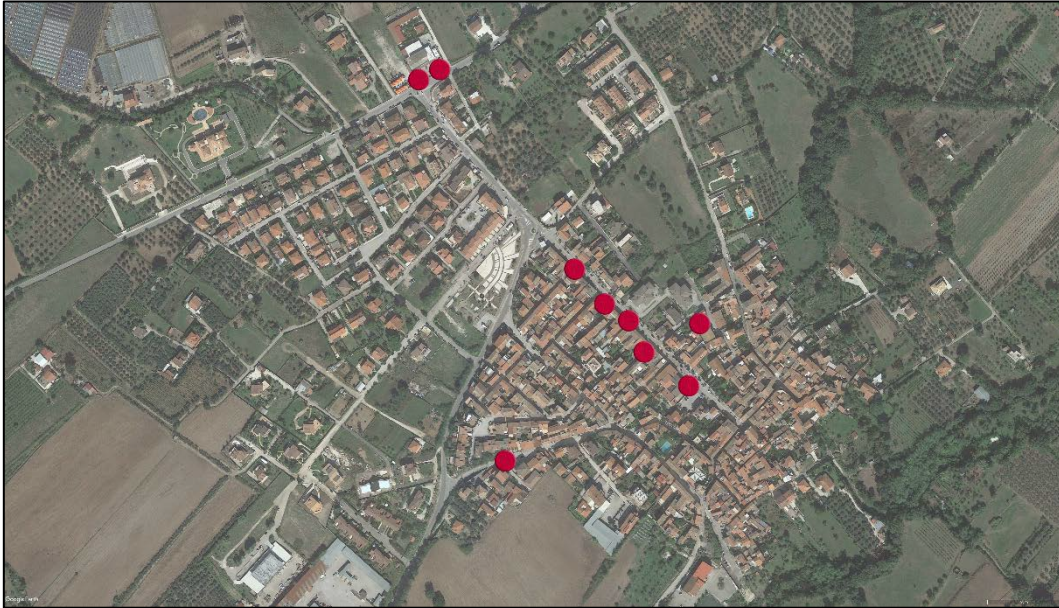
Come già evidenziato, gli immobili staggiti, destinati ad essere utilizzati come deposito, sono ubicati in una zona prettamente residenziale, distante circa 4 km dal centro urbano del Comune di Sessa Aurunca. Tuttavia, ad una distanza pari od inferiore, sono presenti le località sopra richiamate, alcune delle quali risultano caratterizzate dalla presenza di una densità rilevante di attività commerciali, potenzialmente interessate alla locazione oppure all'acquisto dei cespiti pignorati.

A conferma di quanto asserito e, dunque, dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare di zona, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una mappatura delle attività commerciali rilevate nelle località sopra richiamate, escludendo quelle volte alla distribuzione di generi alimentari, il cui stoccaggio richiede specifici requisiti (che l'immobile oggetto di pignoramento non possiede), definiti dalla normativa vigente in merito all'igiene ed alla conservazione dei prodotti alimentari (cfr. *ex-multis* Regolamento Comunitario n. 853/2004 del 29/04/2004; artt. 28 e 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 26/03/1980, n. 327).

In particolare, sono state individuate:

- per quanto concerne la **frazione di Carano**, n. 9 attività commerciali (due farmacie, un negozio di casalinghi, uno di capi di vestiario, una merceria, un negozio di detersivi e articoli per la casa, uno di arredamento, uno di articoli da regalo e uno di materiale edile);





*Mappatura frazione di Carano*

- per quanto concerne le frazioni di **Piedimonte e Piedimonte Massicano**, n. 9 attività commerciali (una farmacia, una casa farmaceutica, due negozi di oggettistica, uno di ferramenta, uno di capi di vestiario, uno di biancheria, una cartoleria ed un negozio di forniture idrauliche);



*Mappatura Comuni di Piedimonte e Piedimonte Massicano*

- per quanto concerne la frazione di **Avezzano ed Avezzano-Sorbello**, n. 5 attività commerciali (un oleificio, un ambulatorio veterinario, un'impresa edile con falegnameria, un negozio di arredamento ed un negozio adibito alla vendita di materiale per la costruzione di gazebo);





*Mappatura Comuni di Avezzano - Sorbello*

In aggiunta, si evidenzia che il Comune di Sessa Aurunca è un centro urbano dotato di una rilevante densità commerciale (che non si è ritenuto utile riportare in mappa), strettamente legata alla maggiore densità abitativa, sostanzialmente superiore rispetto alle frazioni limitrofe (popolazione Sessa Aurunca: 21.102 ab con densità 130,11 ab/km<sup>2</sup>; popolazione Cellole: 7.976 ab con densità 216,80 ab/km<sup>2</sup>; popolazione Carano: 1.090 ab; popolazione Piedimonte: 2.250 ab; popolazione Avezzano: 601 ab).

Difatti, le quotazioni di locazione registrate per le zone centrali del Comune di Sessa Aurunca risultano essere superiori rispetto a quelle delle zone periferiche. Tale circostanza potrebbe invogliare i proprietari delle numerose attività ubicate nel centro urbano a dislocare i propri depositi nella frazione di Carano, più economica e situata ad una distanza di soli 4 km.

\* \* \*

Infine, si rappresenta che lo scrivente ha provveduto, altresì ad effettuare una ricerca di annunci immobiliari tra le principali agenzie della zona, da cui è risultata unicamente la pubblicazione di un annuncio relativo ad un locale deposito ubicato nella zona di Viale Trieste del Comune di Sessa Aurunca, le cui specifiche sono riportate nella tabella seguente, nella quale sono stati applicati appositi coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quelli oggetto di pignoramento;
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

Affitto								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it - Sessa Aurunca	€ 200,00	100	2,0	0,88	1,76	0,85	1,50

*Quotazioni locazione – annunci immobiliari*

Al riguardo, si rileva che il valore determinato risulta congruo rispetto a quelli riportati dal sito web *borsinoimmobiliare.it* sopra citato e può essere, pertanto, utilizzato quale valido riferimento.

\* \* \*

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si ritiene di poter affermare che:

- il lotto di vendita in oggetto è ubicato in una posizione baricentrica rispetto alle località considerate e, pertanto, è dotato di un'appetibilità di mercato per tutte le attività commerciali in esse presenti;
- le attività commerciali ubicate nella zona centrale del Comune di Sessa Aurunca potrebbero presentare un notevole interesse alla locazione o alla vendita dei cespiti pignorati, in quanto potrebbero usufruire di locali deposito ubicati ad una distanza modesta dal punto vendita diretto, ma dislocati fuori dal centro urbano e, pertanto, più economici.

*Determinazione del canone di locazione*

Come già accennato, la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "buono" stato di conservazione di tipologia "magazzini" (categoria catastale C/2) ubicato nella zona definita "Carano, Piedimonte, Avezzano, Sorbello" del Comune di Sessa Aurunca, risulta oscillare dai 1,20 €/mq x mese (valore minimo) ai 2,20 €/mq x mese (valore massimo) con una quotazione di 1,7 €/mq x mese quale valore medio (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*). Per poter effettuare un confronto con gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati nel centro abitato della frazione di Carano e caratterizzati da uno stato di conservazione "mediamente normale" (mentre le quotazioni fornite dal sito web sono riferite ad immobili in "buono" stato di conservazione), si ritiene opportuno assumere come quotazione di riferimento quella riferita ad un immobile in fascia media, ipotizzando che il valore massimo possa essere attribuito alla zona più prossima alla fascia costiera, prevedendo l'applicazione di una riduzione del 5% per lo stato di conservazione, addivenendo ad un valore pari a circa **1,60 €/mq x mese**.

Tale valore è stato mediato con il canone determinato sulla base dell'unico annuncio immobiliare reperito dallo scrivente effettuando una ricerca presso le principali agenzie

immobiliari della zona di interesse, già omogeneizzato secondo i coefficienti esplicitati nella tabella sopra riportata e pari a **1,50 €/mq x mese**.

Pertanto, mediando i valori sopra determinati, si ottiene un canone unitario di **1,55 €/mq x mese**, che, applicato alla superficie lorda del lotto in questione pari a circa 360,50 mq, conduce ad un canone locativo mensile di **€ 560,00**.

\* \* \*

#### Determinazione dello scenario temporale

Al fine di capitalizzare l'importo definito rispetto al lasso temporale di vita utile del fabbricato, è stato necessario ipotizzare la sua durata, intesa come il periodo intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di ordinanza di demolizione.

Al riguardo, considerata la sostanziale "inerzia" delle Amministrazioni italiane di fronte ai reati di abusivismo ed alle prescrizioni di legge rispetto alle procedure sanzionatorie e di ripristino della legalità, si è ritenuto opportuno far riferimento al rapporto di Legambiente "Abbatti l'abuso: i numeri delle (mancate) demolizioni nei comuni italiani" del 22 settembre 2018. Per lo sviluppo del suddetto progetto, è stato sottoposto ai Comuni italiani un questionario, in cui veniva richiesto di fornire informazioni relative alle attività di contrasto all'abusivismo edilizio sul proprio territorio a partire dal 2004, anno successivo all'ultimo condono edilizio; in particolare, venivano richiesti:

- il numero di ordinanze di demolizione emesse;
- il numero di ordinanze di demolizione eseguite;
- il numero di immobili regolarmente trascritti al patrimonio immobiliare comunale.

Dallo studio è emerso che dal 2004 al 2018, nel nostro Paese risulta essere stato abbattuto soltanto il 19,6% degli immobili colpiti da ordinanza di demolizione e che, a livello nazionale, risulta essere trascritta nei Registri Immobiliari l'assunzione al patrimonio comunale soltanto del 3,2% degli immobili colpiti da ordinanza di demolizione non eseguita.

Sulla base delle suddette informazioni, considerata anche l'ubicazione dei beni e l'altissima percentuale di presenza di immobili abusivi ancora non abbattuti nella Regione Campania (dallo stesso rapporto di Legambiente, infatti, emerge che delle 16.596 ordinanze emesse in Campania dal 2004 al 2018, soltanto 496 sono state effettivamente eseguite e, delle restanti 16.100, solo 310 si sono trasformate in acquisizione del bene al patrimonio comunale), lo scrivente ha ritenuto congruo ipotizzare un tempo di circa **20 anni**, quale probabile scenario temporale intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di ordinanza di demolizione.

\* \* \*

Capitalizzazione del reddito

Per ottenere, dunque, il valore relativo al probabile scenario temporale di 20 anni, è necessario attualizzare la sommatoria dei canoni di locazione.

Al riguardo, si è ritenuto opportuno:

- prevedere un aumento annuo del canone secondo un indice ISTAT medio posto pari a 0,5%;
- considerare un tasso di sconto equivalente al rendimento di un titolo a lungo termine privo di rischio, quale ad esempio i BTP ventennali, che nell'ultima asta hanno avuto un rendimento del 1,69%.

Si ottiene, dunque:

ANNI	Tasso ISTAT	Canone mensile	Canone annuale	Saggio di sconto	Canone annuale attualizzato
1	0,50%	560,00 €	6.720,00 €	1,69%	6.608,32 €
2	0,50%	562,80 €	6.753,60 €	1,69%	6.530,99 €
3	0,50%	565,61 €	6.787,37 €	1,69%	6.454,56 €
4	0,50%	568,44 €	6.821,30 €	1,69%	6.379,03 €
5	0,50%	571,28 €	6.855,41 €	1,69%	6.304,38 €
6	0,50%	574,14 €	6.889,69 €	1,69%	6.230,60 €
7	0,50%	577,01 €	6.924,14 €	1,69%	6.157,69 €
8	0,50%	579,90 €	6.958,76 €	1,69%	6.085,63 €
9	0,50%	582,80 €	6.993,55 €	1,69%	6.014,42 €
10	0,50%	585,71 €	7.028,52 €	1,69%	5.944,03 €
11	0,50%	588,64 €	7.063,66 €	1,69%	5.874,48 €
12	0,50%	591,58 €	7.098,98 €	1,69%	5.805,73 €
13	0,50%	594,54 €	7.134,47 €	1,69%	5.737,79 €
14	0,50%	597,51 €	7.170,15 €	1,69%	5.670,65 €
15	0,50%	600,50 €	7.206,00 €	1,69%	5.604,29 €
16	0,50%	603,50 €	7.242,03 €	1,69%	5.538,71 €
17	0,50%	606,52 €	7.278,24 €	1,69%	5.473,89 €
18	0,50%	609,55 €	7.314,63 €	1,69%	5.409,83 €
19	0,50%	612,60 €	7.351,20 €	1,69%	5.346,53 €
20	0,50%	615,66 €	7.387,96 €	1,69%	5.283,96 €
					<b>118.455,50 €</b>

Lo scrivente ha poi provveduto a quantificare i costi necessari alla demolizione del fabbricato, da decurtare a tale valore, redigendo specifico computo metrico, che si allega alla presente relazione (Cfr. All. 17 – *Computo metrico delle opere da realizzare*), tenendo conto di demolizione, trasporto ed oneri di discarica per il materiale da smaltire,

addivenendo ad un importo complessivo di € 54.000,53, corrispondente ad € 65.880,65 IVA inclusa.

Anche tale importo deve essere attualizzato rispetto allo scenario temporale di 20 anni ipotizzato, applicando un tasso di inflazione medio pari al 2% annuo ed il medesimo tasso di sconto ipotizzato per i canoni di locazione, pari al 1,69% annuo. Si ottiene, dunque, un costo futuro di € 95.975,66, equivalente ad € 68.642,99 scontati all'attualità.

Pertanto, con riferimento alla formula riportata in precedenza, che per comodità di lettura si riporta nuovamente di seguito:

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

dove

- "V" è il valore dell'immobile;
- "R<sub>ab</sub>" è il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare;
- "i" è il saggio di sconto;
- "n" è il tempo atteso prima che l'immobile perda la sua funzionalità, espresso in anni;
- "t" è il tempo atteso di disponibilità dell'immobile prima che venga demolito, espresso in anni,

il valore finale di mercato del lotto di vendita risulta essere:

$$V = € 118.455,50 - € 68.642,99 = € 49.812,51$$

\* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;
- la presenza di fenomeni di umidità, muffa e lesioni;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 7%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:



stato di occupazione del bene	- 5 %
assenza di contratti di locazione opponibili;	0 %
presenza di fenomeni di umidità e muffe	- 2 %
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0 %

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 118.455,50
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	330,00 €/mq
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del costo di demolizione	€ 49.812,51
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 7 %	€ 46.325,00
regolarizzazione catastale	€ 500,00

$$V_{\text{MERCATO}} = € 45.825,00$$

Si quantificano, inoltre, in € 340,00 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca volontaria.

\* \* \*

In merito al valore d'uso determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

$V_{asta} = € 41.240.00$
<b>DEBITO: € 529.079,43 oltre spese e interessi</b> (Cfr. Atto di pignoramento)

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

Gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa risultano pignorati per intero.


**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.**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di residenza storico degli esecutati sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED];
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine, dei coniugi sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED].

Dagli stessi si evince che:

- il sig. [REDACTED] risulta residente a Sessa Aurunca dal 14/12/1962 alla via Tasso/Carano n. 21; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il 04/07/2019) ad oggi;
- la sig.ra [REDACTED] risulta residente a Sessa Aurunca dal 14/12/1962 alla via Tasso/Carano n. 21; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il 04/07/2019) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Servizi Demografici*);
- dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, acquisito presso il Comune di Sessa Aurunca, risulta che il sig. [REDACTED] è coniugato

con la sig.ra  dal 12/10/1985 in regime di comunione legale dei beni  
(Cfr. All. 10 – *Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Sessa Aurunca*).

**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato 1**      **Verbale di accesso e foglio informativo per il debitore**
- Allegato 2**      **Certificazione notarile** del Notaio Dott.ssa Giovannella Condò del  
01/08/2019
- Allegato 3**      **Dati catastali**
- Visura storica N.C.E.U. Fg. 183, P.IIa 5078, Sub. 1, bene comune non censibile;
  - Visura storica N.C.E.U. Fg. 183, P.IIa 5078, Sub. 2, cat. C/2;
  - Visura storica N.C.E.U. Fg. 183, P.IIa 5078, Sub. 3, cat. C/2;
  - Visura storica N.C.T. Fg. 183 P.IIa 5078;
  - Planimetria catastale Fg. 183, P.IIa 5078, Sub. 2;
  - Planimetria catastale Fg. 183, P.IIa 5078, Sub. 3;
  - Estratto di mappa Fg. 183;
  - Elaborato planimetrico Fg. 183, P.IIa 5078.
- Allegato 4**      **Ispezioni ipotecarie**
- Allegato 5**      **Atti di possesso:**
- Atto di compravendita del 02/07/1997 per Notaio Dott. Lucio Visco rep. n. 49408 racc. n. 11493.
- Allegato 6**      **Richiesta all’Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro**
- Allegato 7**      **Grafici di inquadramento**
- Vista satellitare e sovrapposizione dell’ortofoto con mappa catastale;
  - Aerofotogrammetria;
  - Stralcio cartografia Open Demanio.
- Allegato 8**      **Rilievo planimetrico degli immobili**
- Allegato 9**      **Documentazione fotografica e planimetria con l’indicazione dei coni ottici**

- Allegato 10 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Sessa Aurunca (CE)**
- Allegato 11 Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Sessa Aurunca (CE)**
- Certificato storico di residenza sig. [REDACTED];
  - Certificato storico di residenza sig.ra [REDACTED];
- Allegato 12 Documentazione Area Tecnica Comune di Sessa Aurunca**
- Richieste avanzate all'Amministrazione Comunale e riscontro;
  - Attestazione dell'Area Tecnica - Settore Urbanistica del Comune di Sessa Aurunca.
- Allegato 13 Diagramma di flusso passaggi di proprietà**
- Allegato 14 Riferimenti per coefficienti mercantili**
- Allegato 15 Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali**
- Allegato 16 Richieste attestazione toponomastica**
- Allegato 17 Computo metrico estimativo costo di demolizione bene**
- Allegato 18 Richiesta certificazione per usi civici e riscontro**
- Allegato 19 Banca dati quotazioni immobiliari**
- Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (luglio 2020);
  - Annunci immobiliari locazioni;
- Allegato 20 Prove delle spedizioni della relazione peritale agli esecutati, alla Custode ed al creditore procedente**



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 60 pagine (1 facciata) oltre n. 20 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato con provvedimento del 28/12/2019, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.

Pozzuoli, 01 settembre 2020

L'Esperto Stimatore  
Ing. Francesco Riboldi

