

TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

promosso da
Amco Asset Management Company Spa

contro
OMISSIS

R.G.E. n° 234/2023
Giudice Dott. Emiliano Vassallo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO: diritto di proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato composta da
locale commerciale con annessa area pertinenziale identificato al **N.C.E.U. del Comune di Sessa**
Aurunca (CE) Foglio 196 p.la 5004 sub 5, C/1 - mq 197 - rendita € 2.513,03 - piano: T, via Fontana
Vecchia snc.

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Aldo Natale, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 3081, nominato Esperto Stimatore dal Giudice Dott. Emiliano Vassallo nel procedimento di Esproprio Immobiliare iscritto al R.G.E. n°234/2023 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE), in data 02/07/2024 prestava il giuramento di rito ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. e riceveva ufficialmente l'incarico di rispondere ai quesiti disposti dal giudice che di seguito sono riportati con la relativa risposta.

Il sottoscritto, dopo una serie di indagini presso il compendio oggetto del pignoramento e sulla scorta degli accertamenti effettuati presso Enti vari, ha redatto la presente relazione così articolata:

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Risposte ai quesiti dell'incarico.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come si evince dal verbale allegato, le operazioni preliminari di sopralluogo e rilievo presso i luoghi di causa sono state svolte nella data del 08/08/2024 e 11/10/2024.

Breve riassunto delle operazioni peritali

Nella prima data il sottoscritto C.T.U., congiunto con il custode giudiziario incaricato della procedura nella persona dell'avvocato OMISSIS, si reca nel Comune di Cellole (CE) alla via FontanaVecchia per dar seguito al mandato ricevuto nel giudizio iscritto al R.G.E. n°234/2023 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE) e da inizio alle operazioni peritali per i beni oggetto di pignoramento.

All'incontro è presente l'esecutato e il suo procuratore Avv. OMISSIS. L'esecutato permette di accedere e di visionare il bene esecutato identificato al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) **Foglio 196 p.lla 5004 sub 5, C/1**: locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria con annessa area pertinenziale. Il cespite è nella disponibilità del debitore.

In tale data si effettua una visione generale dei luoghi di causa e con l'ausilio di rullina metrica e distanziometro laser, si effettua il rilievo planimetrico ed il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

Nella seconda data, oltre a verifiche metriche dell'interno, si effettua il rilievo metrico dell'area pertinenziale esterna al cespite esecutato.

Ogni ulteriore chiarimento potrà meglio evincersi dall'allegato verbale di sopralluogo.

Il sottoscritto, inoltre, allo scopo di acquisire dati utili al corretto svolgimento delle operazioni peritali ha svolto indagini e accertamenti presso: l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare – e l'Agenzia dell'Entrate - Servizi Catastali - di Caserta; l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cellole (CE); Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Sessa Aurunca e Cellole (CE).

RISPOSTA AI QUESITI DELL'INCARICO

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- a) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- b) 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);
- c) 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.

L'oggetto del presente pignoramento è il **diritto pari a 1/1 di piena proprietà** dell'immobile identificato al **N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 5004 sub 5, C/1 - mq 197 - rendita € 2.513,03 - piano: T, via Fontana Vecchia snc.**

Tale immobile è catastalmente intestato a:

OMISSIS, OMISSIS, diritto di: proprietà per 1/1.

Il **diritto reale pignorato** indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di: atto di donazione del 15.01.2007 rogato dalla dottoressa Gabriella De Bellis notaio in Sessa Aurunca, rep. n.15524 racc. 5347, con il quale all'esecutato fu assegnato la porzione di fabbricato composta da un locale commerciale con annessa area pertinenziale identificata al **N.C.E.U. del**

Comune di Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 5004 sub 5, C/1 - mq 197 - rendita € 2.513,03 - piano:
T, via Fontana Vecchia snc.

Si rileva che il cespite:

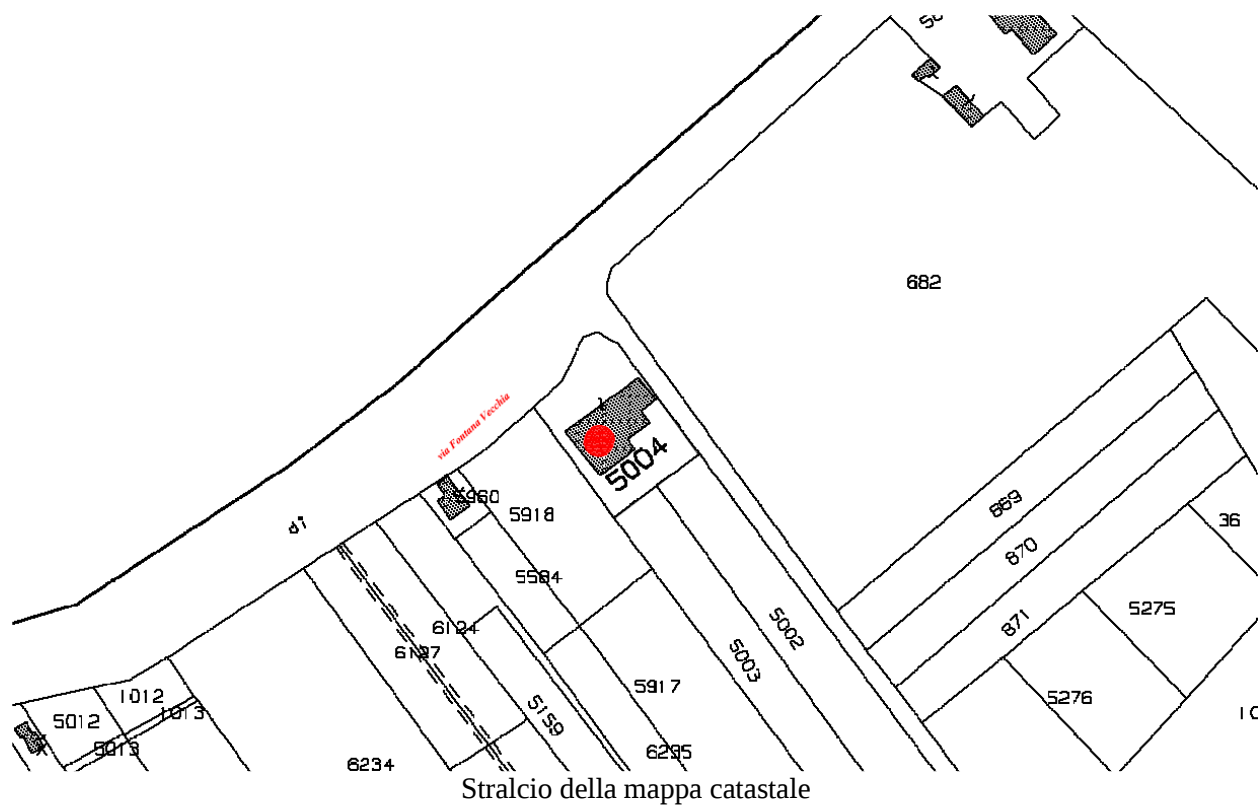
nella documentazione catastale viene ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, mentre nella Nota di Trascrizione del presente pignoramento viene ubicato nel Comune di Cellole.

Si chiarisce che trattasi dello stesso immobile in quanto Cellole fin dal periodo feudale è stata frazione del Comune di Sessa Aurunca ed è divenuta Comune autonomo solo nel 1973.

Per una esatta individuazione del compendio esecutato di seguito si riporta l'immagine satellitare acquisita con Google Earth Pro, lo stralcio della mappa catastale relativa al F.196 del Comune di Sessa Aurunca (CE) con l'individuazione del cespite esecutato e la sovrapposizione dell'ortofoto con lo stralcio della mappa catastale.



Stralcio ortofoto satellitare



Ai fini della vendita si procede alla formazione di un **UNICO LOTTO** costituito dal **diritto di proprietà per la quota di 1/1** di porzione di fabbricato composta da un locale commerciale con annessa area pertinenziale, tutto identificato al N.C.E.U. del **Comune di Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 5004 sub 5, C/1 - mq 197 - rendita € 2.513,03 - piano: T, via Fontana Vecchia snc.**

Confini del cespite allo stato attuale:

- sul lato nord prospetta su via Fontana Vecchia;
- sul lato est confina con beni altra ditta insistenti su stessa particella (sub 8);
- sul lato sud confina con terreno ineditato;
- sul lato ovest confina con terreno ineditato (p.lla 5918 del F.196).

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è una porzione di fabbricato ubicata nel Comune di Cellole (CE), località Baia Felice. Esso è posto lungo via Fontana Vecchia o SP122, strada di scorrimento da cui, sul lato ovest, si raggiunge il mare distante circa 1,400 km, e sul lato est si collega alla via Domiziana che permette di raggiungere i comuni limitrofi.

Nelle immediate vicinanze ci sono diversi servizi, ma è necessario l'utilizzo dell'automobile.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE ESECUTATO

Il cespite esecutato è una porzione di fabbricato adibita ad attività commerciale (ristorante, pizzeria) con annessa area pertinenziale, ubicato nel Comune di Cellole (CE), località Baia Felice, lungo la via Fontana Vecchia snc.

Esso costituisce una parte di un fabbricato di maggiore consistenza, parte destinato ad attività commerciale e parte a residenza, il tutto realizzato su lotto di terreno censito nel **N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 5004** Ente Urbano di are 18 ca 56 (Allegato n°1).

Il suddetto lotto di terreno confina: a nord con via Fontana Vecchia; a est con strada interpodereale; a sud con p.lle 5002 e 5003; a ovest con p.lla 5918 (Allegato n°2).

Il cespite esecutato è ubicato sul lato ovest del suddetto lotto di terreno ed è identificato nel **N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 196 p.lla 5004 sub 5**, C/1 - mq 197 - rendita € 2.513,03 - piano: T, via Fontana Vecchia snc (Cfr.: Allegato n°3°).

I confini del cespite allo stato attuale sono (Allegato n°4a):

- sul lato nord prospetta su via Fontana Vecchia;
- sul lato est confina con beni altra ditta insistenti su stessa particella (sub 8);
- sul lato sud confina con terreno inedificato;
- sul lato ovest confina con terreno inedificato (p.lla 5918 del F.196).

Come si evince dal Rilievo Planimetrico dello stato attuale (Cfr.: Allegato n°4a), il cespite è raggiungibile da via Fontana Vecchia posta a nord (Cfr.: foto n° 1, 2).

Esso è costituito dalla struttura principale (costituita da piano terra e piano interrato) e da due corpi annessi (posti al piano terra).

Il corpo principale al piano terra è composto dalla sala adibita a ristorazione, dal locale cucina e dal blocco servizi del personale, mentre il piano interrato, raggiungibile da una scala interna al locale cucina, è adibito a deposito.

In adiacenza al corpo principale, sul lato nord, è presente una sorta di veranda adibita a sala ristorazione (che nel grafico: Allegato n°4a - è identificata come sala esterna) di circa 246,45mq. L'accesso principale a tale ambiente è posto a nord: vi si accede dall'area pertinenziale antistante il cespite (Cfr.: foto n° 1). È presente anche un accesso secondario sul lato ovest della struttura (Cfr.: foto n° 2). La sala è pavimentata, e, perimetralmente, è chiusa da un muretto con sovrastati finestre. È quasi totalmente coperta da un telo impermeabilizzante sostenuto da una struttura costituita da travi e pilastri in ferro (Cfr.: foto n° 1, 2, 3) con altezza media interna di circa 3,00 mt, tranne la zona posta a sud-ovest che invece è coperta da una struttura piana in legno lamellare con altezza rilevata di circa 2,45 mt. (Cfr.: foto n° 4). La sala è esposta su tre lati: nord, est ed ovest.

Sul lato ovest della predetta sala è posizionato un forno a legna con retrostante ripostiglio, il tutto coperto da una struttura piana in legno lamellare in continuazione alla precedente sala (Cfr.: foto n° 5).

Mediante una porta vetrata in alluminio, posta sul lato sud-est della predetta sala, si accede alla sala interna adibita a ristorante/pizzeria di circa 168,60mq; sul lato sud-est è posizionato il forno a legna (Cfr.: foto n° 6). L'ambiente presenta un'altezza utile interna di circa 2,95 mt e non è direttamente illuminato.

Sul lato ovest della predetta sala è posizionato il blocco servizi per i clienti (Cfr.: foto n° 7) di complessivi 13,50mq. Esso è composto da antibagno e n° 3 bagni, tutti aero-illuminati mediante lumi ingredienti perimetrali. La copertura di tale blocco è a falda con inclinazione verso ovest (Cfr.: foto n° 2).

Si chiarisce che il blocco servizio clienti e l'adiacente locale ripostiglio con annesso forno a legna costituiscono un corpo annesso alla struttura principale (come già detto costituita dalla sala interna e dalla cucina).

Il locale cucina è posto a sud della sala adibita a ristorazione da cui è direttamente accessibile (Cfr.: foto n° 6, 8). Essa presenta una superficie di circa 63,65mq con altezza utile interna di circa 2,95 mt. E' esposta su due lati: ovest e sud. Inoltre, sul lato sud, la cucina accede direttamente all'area pertinenziale retrostante il cespite (Cfr.: foto n° 11).

Sul lato est della cucina è posto lo spogliatoio e un servizio con antistante disimpegno, mentre ad ovest è ubicata la scala interna di accesso al piano interrato (Cfr.: foto n° 8, 9).

Il piano interrato, posizionato al di sotto della cucina, è costituito da un locale adibito a deposito di circa 39,75 mq (Cfr.: Allegato n°4b).

Tale ambiente è pavimentato ma privo di finiture. Inoltre, è illuminato da lumi ingredienti posti a sud (Cfr.: foto n° 10). Esso presenta un'altezza utile interna di circa 2,80 mt.

La porzione di fabbricato eseguita presenta due aree pertinentziali: una antistante posta a nord e una retrostante posta a sud. L'area pertinenziale antistante ha una superficie di circa 83,65 mq ed è pavimentata con asfalto (Cfr.: foto n° 1). Tale area è accessibile da via Fontana Vecchia. Sul lato est è

separata dall'area cortilizia insistente sulla stessa particella di terreno, ma appartenente ad altra ditta, mediante una fioriera bassa realizzata in opera, mentre è libera sul lato opposto (Cfr.: foto n° 1).

L'area pertinenziale posta a sud, di circa 186,77 mq, è pavimentata con battuto di cemento.

Essa è accessibile dall'interno della struttura: è accessibile sia dalla cucina che dallo spogliatoio mediante due distinte rampe costituite entrambe da pochi gradini (Cfr.: foto n° 11). L'area sul lato est è separata dall'area cortilizia insistente sulla stessa particella di terreno, ma appartenente ad altra ditta, mediante un muretto in muratura di tufo alto circa 2,30 ml (Cfr.: foto n° 11); sul lato sud è priva di recinzione; sul lato ovest è parzialmente delimitata da un muro alto circa 3,00 ml.

Sul lato sud-ovest della predetta area è ubicato un piccolo w.c., in pessime condizioni, e sul lato nord-ovest è posta un'area scoperta delimitata da un muro alto quasi 3,00 ml. (che nel grafico: Allegato n°4a - è identificata come area deposito) ed accessibile dalla predetta area pertinenziale mediante una porta basculante (Cfr.: foto n° 12).

CONDIZIONI DEL LOTTO

Come si evince dal rilievo fotografico dello stato dei luoghi, complessivamente l'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione anche se sono necessari interventi di manutenzione generale sia interni che esterni.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo (Cfr.: foto n° 1,2,3,4,6,8);
- i pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica di media qualità, lo stesso dicasi per i rivestimenti dei bagni;
- le porte interne sono di media fattura;
- la pavimentazione dell'area pertinenziale retrostante necessita di interventi (Cfr.: foto n° 11).

Impianti

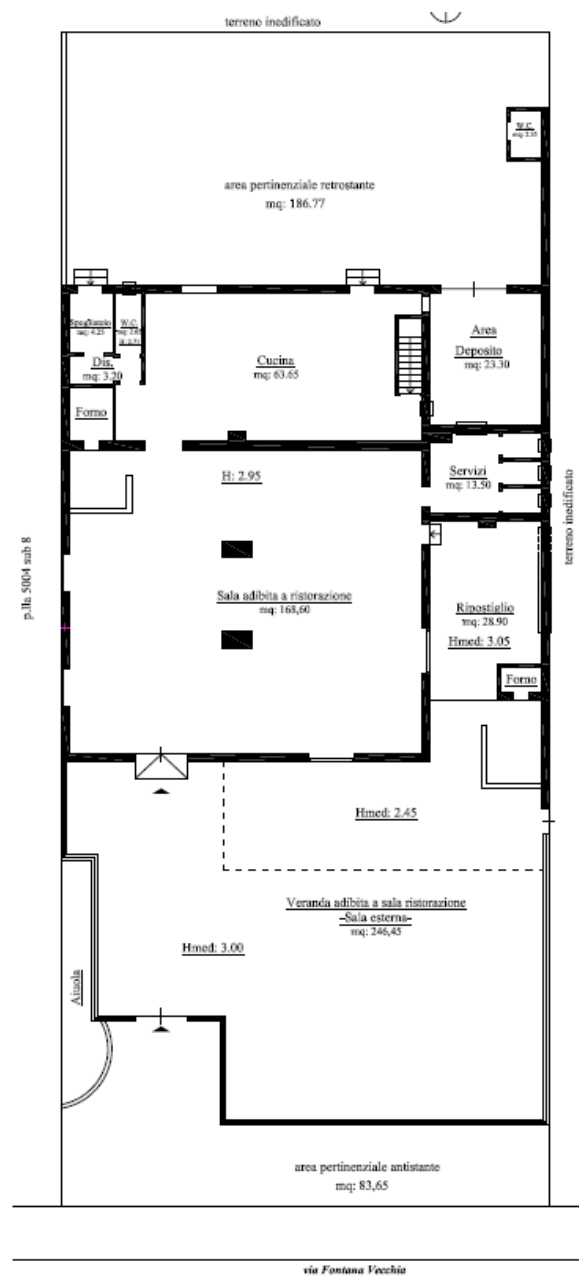
Dagli accertamenti in loco si è rilevato che l'immobile è fornito dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto idrico/sanitario del tipo sottotraccia; impianto di riscaldamento; impianto tv.

Non è stato reperito il certificato di conformità degli impianti installati né l'Attestato di Qualificazione Energetica.

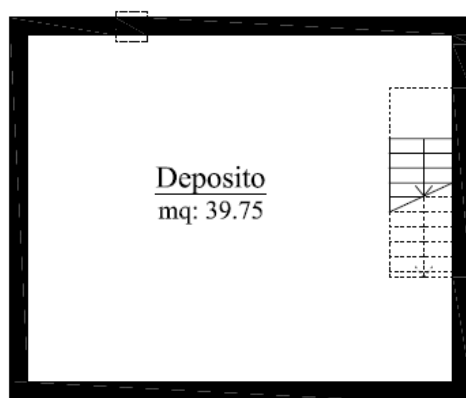
I costi necessari per il rilascio di tale Attestato ammontano a 800,00€ circa.

Si riporta il Rilievo Planimetrico dello stato rilevato (Allegato n°4a e 4b):

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Interrato



Di seguito si riportano foto descrittive dello stato dei luoghi dell'immobile:



Foto n°1- Vista da via Fontana Vecchia del cespite esecutato – prospetto principale



Foto n°2- Vista prospetto laterale ovest



Foto n°3- Vista sala esterna



Foto n°4- Vista sala esterna



Foto n°5- Vista sala esterna e angolo forno



Foto n°6- Vista sala interna e angolo forno



Foto n°7- Vista blocco servizi per i clienti



Foto n°8- Vista cucina



Foto n°9- Vista scala di accesso al piano interrato

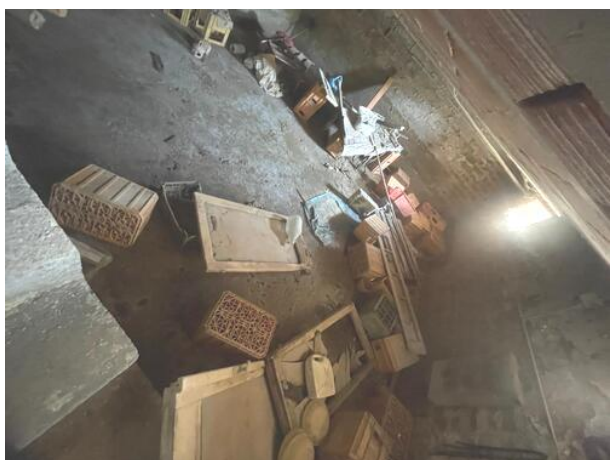


Foto n°10- Vista locale deposito al piano interrato



Foto n°11- Vista area pertinenziale retrostante – lato nord-est



Foto n°12- Vista area pertinenziale retrostante – lato nord-ovest

DATI METRICI

Di seguito si riportano:

- la **Tabella A** contenenti i valori delle superfici utili riferite ai singoli ambienti del cespite e la relativa esposizione;
- la **Tabella B** contenenti i valori della superficie commerciale.

Si evidenzia che nel presente paragrafo si procederà a determinare la superficie commerciale del cespite eseguito allo stato attuale (al lordo degli abusi, meglio specificati nei paragrafi di riferimento).

locale commerciale - PT		
sala esterna	246,45	nord, est, ovest
sala interna	168,60	non direttamente illuminata
servizi clienti	13,50	sud, ovest
ripostiglio	28,90	ovest
cucina	63,65	sud, ovest
disimpegno	3,20	non direttamente illuminato
spogliatoio	4,25	sud
w.c.	2,65	sud
Tot. sup. netta locale	531,20	
sup. netta deposito P.Interrato	39,75	sud
area pertinenziale antistante	83,65	nord
area pertinenziale retrostante	186,77	sud
w.c. esterno	2,35	sud
area deposito	23,30	sud

In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto ed estrinseche della zona di riferimento, per il calcolo della superficie commerciale, si utilizzano i coefficienti di ponderazione di seguito riportati:

Consistenza	Sup. lorda (mq)	% coefficiente	Sup. commerciale (mq)
SUP.PRINCIPALE	278,40	1	278,40
VERANDA	257,68	0,6	154,61
VANI ACCESSORI	51,78	0,5	25,89
VANI ACCESSORI senza rifiniture	51,30	0,35	17,96
AREA SCOPERTA ANTISTANTE	97,28	0,2	19,46
AREA SCOPERTA RETROSTANTE	221,58	0,2	44,32
	Totale Sup. commerciale		540,63

La superficie commerciale è di circa 540,63 mq.

Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della Superficie Commerciale è effettuato secondo le norme UNI 10750:2005, norma UNI EN 15733:2011 e D.P.R. n. 138/98 sommando la superficie netta calpestabile, la superficie occupata di muri perimetrali e divisori interni, la superficie della veranda e dei vani accessori e le aree esterne di pertinenza del cespite, ponderati con i seguenti coefficienti:

- superficie calpestabili e muri divisori interni muri	100%
- muri perimetrali	100%
- muri perimetrali in comunione	50%
- veranda	60%
- vani accessori con rifiniture	50%
- vani accessori privi rifiniture	35%
- aree pertinenziali esterne	20%

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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE dei beni pignorati.

Il cespite **esecutato** è censito al **N.C.E.U. del Comune Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 5004 sub 5, C/1 - mq 197 - rendita € 2.513,03 - piano: T, via Fontana Vecchia snc ed è catastalmente intestato a:**

OMISSIS, diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato n°3).

L'immobile è identificato nella scheda catastale in allegato, dichiarazione protocollo n°CE0347602 del 19/12/2006 (Allegato n°5).

Si evidenzia che l'area pertinenziale non è riportata nella scheda catastale del cespite esecutato.

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

Dal confronto riportato nella tabella sottostante, per il cespite esecutato emerge l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali, mentre si rileva che nella nota di trascrizione il cespite viene ubicato nel Comune di Cellole. A tal proposito si evidenzia che Cellole in passato è stato frazione del Comune di Sessa Aurunca, divenuto Comune autonomo nel 1973, per cui l'immobile è univocamente identificato.

	<i>Dati catastali Atto di pignoramento</i>	<i>Dati catastali Nota di trascrizione</i>	<i>Risultanze catastali attuali</i>
Comune	Sessa Aurunca	Cellole	Sessa Aurunca
Indirizzo	via Fontana Vecchia	via Fontana Vecchia	via Fontana Vecchia
F.	196	196	196
P.lla	5004	5004	5004
Sub	5	5	5

STORIA CATASTALE degli immobili esegutati

Dalla **visura storica all'urbano dell'immobile esegutato** si evince che i dati catastali identificativi hanno subito le seguenti variazioni (Allegato n°3):

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazioni nel classamento del 08/01/2007 pratica n. CE0007277 in atti dal 08/01/2007 (n°477.1/2007);
- variazione del 19/12/2006 Pratica n. CE0347602 in atti dal 19/12/2006 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 21304.1/2006).

Situazione degli intestati

La situazione degli intestati **dal 15/01/2007** (Allegato n°3):

- OMISSIS**, OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati derivanti

da donazione-Pubblico ufficiale De Bellis Gabriella Sede Sessa Aurunca (CE) Repertorio n. 15524

Voltura n. 17870.1/2007 - Pratica n. CE0352580 in atti dal 20/07/2007

La situazione degli intestati **dal 19/12/2006**:

- OMISSIS, proprietà 1/2 fino al 15/01/2007;
- OMISSIS, proprietà 1/2 fino al 15/01/2007

dati derivanti

variazione del 19/12/2006 Pratica n. CE0347602 in atti dal 19/12/2006 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 21304.1/2006).

L'immobile censito al **N.C.E.U. del Comune Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 5004 sub 5** deriva dalla soppressione della p.lla 5004 sub 2 – cat. C1 - 245 mq, in base alla variazione del 19/12/2006 Pratica n. CE0347602 in atti dal 19/12/2006 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 21304.1/2006) (Allegato n°3).

La p.lla 5004 sub 2 del Foglio 196 è stata costituita il 13/01/1986 con Pratica n. CE0323222 in atti dal 28/11/2006 (n. 36/D.1/1986) (Allegato n°6).

Il suddetto immobile dal 13/01/1986 risulta intestato a:

- OMISSIS, proprietà 1/2 fino al 19/12/2006;
- OMISSIS, proprietà 1/2 fino al 19/12/2006.

Dalle risultanze catastali emerge che l'immobile esegutato è stato realizzato su terreno censito in N.C.T. del Comune Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 5004 Ente Urbano di are 18 ca 56 (Allegato n°1). Essa deriva dal frazionamento dell'originaria p.lla 13 di ha 16 are 00 ca 70 che all'impianto meccanografico del 26/03/1985 è intestata al Comune di Sessa Aurunca, proprietà 1000/1000 fino al 17/12/2004.

A seguito del frazionamento del 27/03/1998 in atti dal 27/03/1998 (n.10776.1/1998) la precedente

particella di terreno viene variata nella p.lla 13 di ha 15 are 85 ca 46; a seguito del frazionamento del 23/05/2001 Pratica n. 96592 in atti dal 23/05/2001 (n. 223.1/1994) la precedente p.lla 13 viene variata nella p.lla 5004 di are 18 ca 56.

Nell'Elaborato Planimetrico della p.lla 5004 Foglio 196, prot. CE0238032 del 08/06/2012 agli atti catastali (Allegato n°7) risulta che l'area pertinenziale al cespite esecutato non è frazionata.

Il cespite esecutato risulta inserito nella mappa catastale del Foglio 196 (Allegato n°2).

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E QUELLA CATASTALE

Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato rilevato con la scheda catastale della porzione di fabbricato in esame (Allegato n°5) risulta che lo stato dei luoghi non coincide con la consistenza catastale.

Precisamente:

- l'attuale consistenza del piano terra è maggiore rispetto a quanto riportato nella scheda catastale, infatti la veranda antistante il corpo principale e il blocco posto ad ovest (servizi e ripostiglio) non risultano inseriti nella scheda catastale;
- variazioni interne, in particolare nel locale cucina la scala di accesso al piano interrato non è rappresentata nella scheda catastale;
- variazione di alcune aperture;
- variano leggermente le altezze interne: scheda catastale=3,00ml, rilevato=2,95ml;
- per il piano interrato non è presente la scheda catastale;
- l'area esterna pertinenziale non è frazionata e non è inserita nella la scheda catastale del cespite.

In conclusione, le difformità consistono in variazioni della sagoma della struttura del fabbricato, con aumento di superficie e di volume, variazioni interne, variazioni di aperture; vi è, quindi, un'alterazione della consistenza immobiliare sia in termini di superficie che di volume.

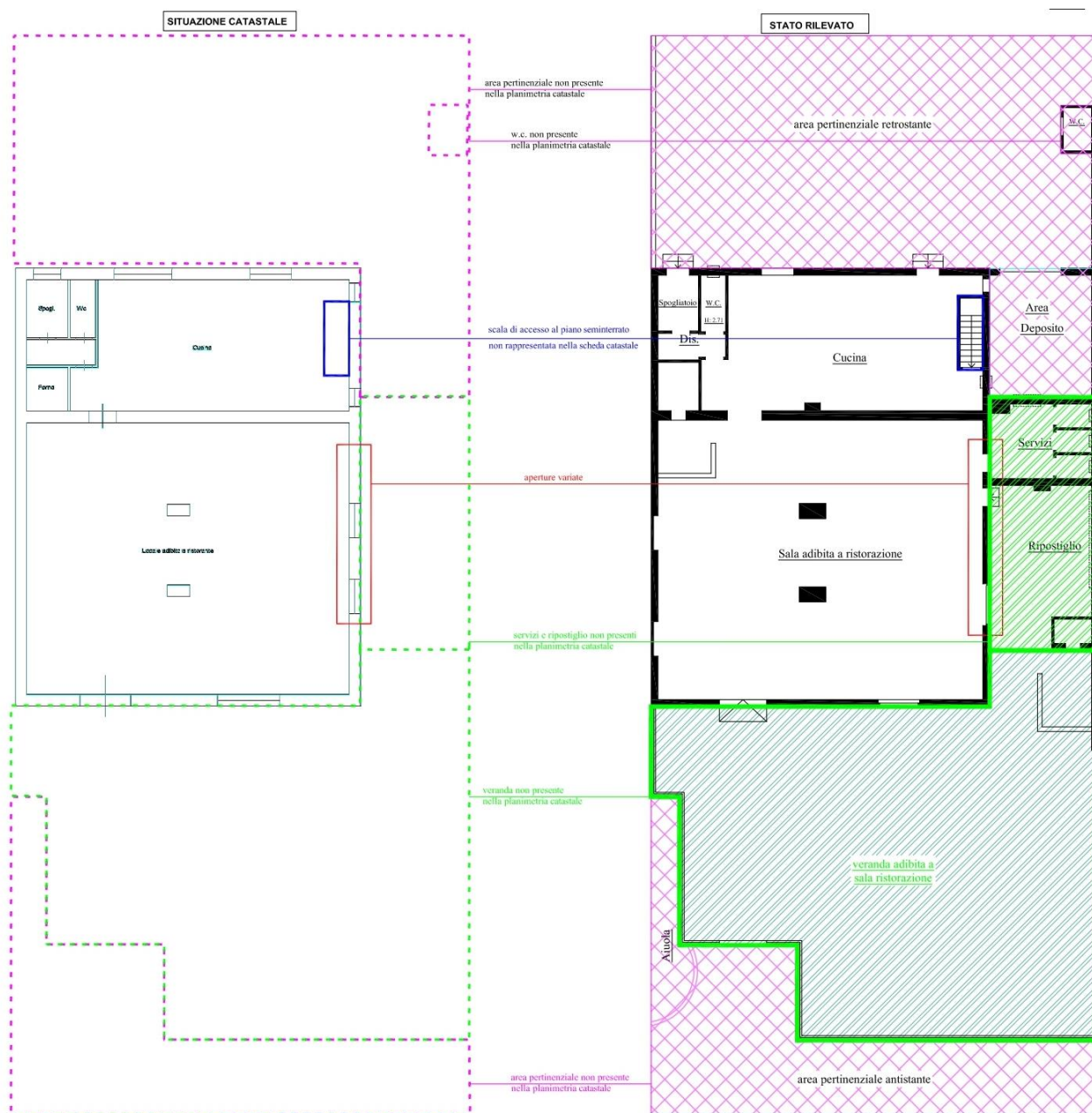
Come meglio specificato nel paragrafo in risposta al QUESITO n. 6: la veranda, il blocco servizi con ripostiglio, il w.c. esterno ed il piano interrato non risultano urbanisticamente regolarizzabili.

Per cui, per riportare al NCEU lo stato dei luoghi del cespite (previa regolarizzazione urbanistica) è necessario frazionare l'area esterna pertinenziale ed aggiornare la scheda catastale del piano terra mediante procedura Docfa.

Inoltre, si consiglia un rilievo dettagliato con lo strumento topografico per determinare l'esatta superficie dell'area pertinenziale e i reali confini del cespite, in quanto il sottoscritto CTU ha effettuato solo ed esclusivamente il rilievo con la rullina metrica.

I costi per l'eliminazione delle suddette difformità catastali ammontano a circa €2.200,00.

Si riporta la planimetria del piano terra rappresentativa delle difformità catastali sopra descritte
(Allegato n°8):



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.

LOTTO UNICO: – diritto di proprietà per la **quota di 1/1** di porzione di fabbricato composta da **locale commerciale con annessa area pertinenziale** identificato al N.C.E.U. del **Comune di Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 5004 sub 5, C/1** - mq 197 - rendita € 2.513,03 - piano: T, via Fontana Vecchia snc; è composto da sala adibita a ristorazione, cucina, spogliatoio e servizio, ripostiglio, servizi per i clienti, veranda adibita a sala ristorazione e piano interrato adibito a deposito, oltre all'area pertinenziale antistante e retrostante; sul lato nord prospetta su via Fontana Vecchia, sul lato est confina con beni altrui ditta insistenti su stessa particella (sub 8); sul lato sud confina con terreno inedificato; sul lato ovest confina con terreno inedificato (p.lla 5918 del F.196); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a variazioni della sagoma della struttura del fabbricato, con aumento di superficie e di volume, oltre a variazioni interne e di aperture; per la porzione di fabbricato di cui il cespite fa parte è stata rilasciata Concessione in Sanatoria il 30/11/2012 con prot. n.1134, cui non è conforme in ordine a variazioni di superficie e volume non sanabili; non risulta ordine di demolizione; ricade in Zona "E" - agricola di riserva.

PREZZO BASE euro 416.200,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- 1) 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;
- 2) 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.

Lo scrivente, acquisendo copie di atti e ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Caserta ed effettuando accertamenti presso l'Agenzia dell'Entrate - Servizi Catastali - di Caserta, ha verificato la continuità delle trascrizioni e ha ricostruito i passaggi di proprietà riguardanti il bene esecutato dall'attualità a ritroso fino al ventennio antecedente la trascrizione del presente pignoramento.

Di seguito, si descrivono i passaggi di proprietà riguardanti i beni eseguiti.

- Al debitore **OMISSIS**, nato a Sessa Aurunca (CE) in data 07/10/1955, i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, l'immobile riportato nel **N.C.E.U. del Comune Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 5004 sub 5** è pervenuto per atto di donazione (accettata) **rogato dal Notaio De Bellis Gabriella del 15/01/2007** repertorio n.15524 racc. 5347 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 01/03/2007 registro generale n. 14932 e registro particolare n. 7171, dai genitori: **OMISSIS**, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e **OMISSIS**, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- A **OMISSIS**, sopra generalizzato, i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, il terreno riportato in NCT a Foglio 196 Particella 13/a, soppresso che ha generato l'Ente Urbano riportato in NCT a Foglio 196 Particella 5004 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto in virtù di Ordinanza di Legittimazione emessa dal Commissario

degli Usi Civici di Napoli in data 14/03/1989 n. 2014, approvata con delibera della Giunta Regionale n. 4393 in data 10/19/1988, e successivo affranco giusta Ordinanza di Affranco emessa dal Sindaco del Comune di Cellole il 04/04/1996 e registrata a Sessa Aurunca (CE) il 24/09/2001 al n.2042.

- Si allega documentazione reperita (Allegato n°9).

Per completezza si riporta che:

- il compendio pignoramento in oggetto è stato trascritto contro il debitore e grava sull'intera quota del bene.

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:

- 3) **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- 4) **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- 5) **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 (predisposto in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - 1) 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;
 - 2) 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:
 - 1) **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 2) **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);
 - 3) **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.

Dagli accertamenti operati presso la Casa Comunale di Cellole (CE), per una porzione di fabbricato di cui è parte il cespite esecutato, in data 29/03/1986, il signor OMISSIS, padre del debitore, presentava domanda di Condonò Edilizio prot. n.3511, intesa ad ottenere la concessione in sanatoria per le opere abusivamente realizzate in località Fontanavecchia, indicate in Catasto alla p.lla 5004 del foglio 196. In data 13/08/2112 veniva rilasciata l'autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n.23 ed in data 30/11/2012 con prot. n.1134 il Comune di Cellole (CE) rilasciava **Concessione in Sanatoria**.

Presso il competente Ufficio Tecnico comunale è stata acquisita copia del suddetto provvedimento autorizzativo (Allegato n°10) e copia dei grafici di assentiti (Allegato n°11) che si allegano.

Dalla **sovrapposizione planimetrica** e confronto dello stato reale dei luoghi del cespite esecutato con i grafici assentiti emergono una serie di difformità urbanistiche (Allegato n° 12) in quanto lo stato dei luoghi della porzione del fabbricato non coincide con la consistenza riportata nei grafici assentiti.

Nei grafici assentiti la consistenza immobiliare è differente da quanto rilevato. Precisamente:

1. nel grafico assentito del piano terra è riportata una porzione immobiliare oggi appartiene ad altra ditta. Tale porzione è posta ad ovest del cespite esecutato e consiste in un antibagno con due servizi e in un locale destinato a sala comunicante mediante due aperture con la sala ristorazione oggetto di esecuzione;
2. nel grafico assentito del piano terra la veranda adibita a sala ristorazione, il blocco servizi ed il ripostiglio posti ad est non risultano inseriti;
3. il piano seminterrato non è assentito;

4. per quanto riguarda l'area pertinenziale posteriore: il muro di delimitazione, il w.c. esterno, l'area a deposito non risultano assentiti, né risulta assentita l'aiuola posta a delimitazione dell'area pertinenziale antistante il fabbricato.

In conclusione, le difformità consistono in variazione interne, variazione prospettiche, variazione di superficie e di volume; vi è, quindi, un'alterazione della consistenza immobiliare sia in termini di superficie che di volume rispetto a quanto assentito.

Per regolarizzare **sotto il profilo edilizio ed urbanistico** la porzione di fabbricato esecutato è necessario:

- frazionare la porzione immobiliare oggetto di pignoramento dalla porzione di altra ditta;
- il ripristino dello stato dei luoghi dalla porzione immobiliare oggetto di pignoramento come da grafici assentiti.

Infatti, in considerazione degli standard urbanistici della zona in cui ricade l'immobile (zona omogenea "E" - Agricola di riserva e zona sottoposta a vincolo paesaggistico), l'aumento di superficie e di volume rilevato (consistente nella veranda, nel ripostiglio e blocco servizi clienti, nel w.c. esterno, nel piano interrato) non può essere sanato.

La veranda, il blocco servizi clienti e ripostiglio, il w.c. esterno devono essere rimossi, mentre l'accesso al piano interrato deve essere ostruito.

Le altre difformità sopra descritte possono essere sanate redigendo un progetto di frazionando e sanatoria della porzione di fabbricato in esame con la presentazione di una SCIA in Sanatoria e il pagamento di oneri e sanzioni. Inoltre, è necessario richiedere ed ottenere l'autorizzazione Paesaggistica.

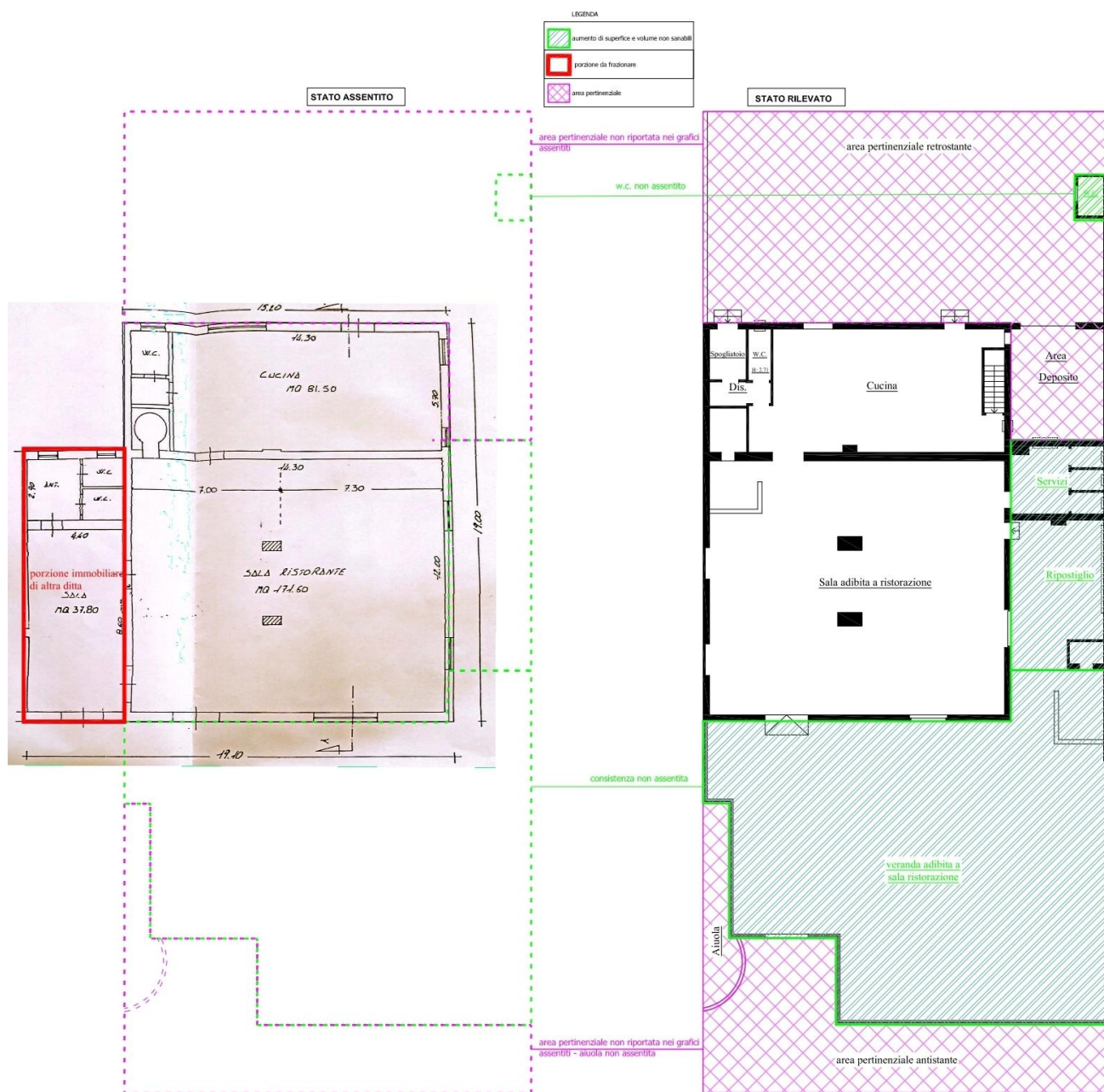
In conclusione, solo parte delle difformità urbanistiche/ edilizie rilevate sono regolarizzabili, mentre l'aumento di superficie e di volume non è sanabile: per tale motivo è stata effettuata una decurtazione sul valore di mercato determinato del bene, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento (Cfr.: QUESITO n. 12).

Per completezza di mandato si riferisce che agli atti del Settore Tecnico del Comune di Cellole (Allegato n°13):

- il certificato di agibilità relativo agli immobili esecutati non è stato rinvenuto;
- non risultano agli atti Ordinanze di demolizione;
- il fabbricato ricade in Zona omogenea "E" - agricola di riserva;
- **il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;**
- il fabbricato non ricade in zona sottoposta a vincolo ambientale, storico/artistico, idrogeologico e /o archeologico.

Si riporta la planimetria rappresentativa delle difformità sopra descritte:

Piano Terra (Allegato n°12)



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.).

Il cespite esecutato è nella disponibilità del debitore.

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:

- 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;

- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali 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;

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

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

Per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene si evidenzia che:

- a) non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) **non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali** sugli immobili pignorati;
- c) non è presente nessun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non è presente il **regolamento condominiale**;
- e) non sono presenti **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

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: **nessuno**;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso, 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.

Premesso che fino al 1973 Cellole è stata frazione del Comune di Sessa Aurunca e solo in seguito a questa data è divenuto Comune autonomo, presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Caserta sono state effettuate ispezioni ipotecarie telematiche su immobile identificato al N.C.E.U.:

1. del Comune di Sessa Aurunca (CE) **Foglio 196 p.lla 5004 sub 5** (Allegato n°14);
2. del Comune di Cellole (CE) **Foglio 196 p.lla 5004 sub 5** (Allegato n°15).

Nell'ispezione ipotecaria del punto 1. è riportata la seguente formalità:

Iscrizione del 20/10/2016 - Registro Part. 4477 Registro Gen. 33937:
Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo Atto del Tribunale Di Napoli del 21/03/2016 repertorio n. 2116
a favore di OMISSIS , per capitale di € 6.622,16 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.307,66
contro OMISSIS, OMISSIS + altri
gravante sul diritto pari a 1/1 di piena proprietà di immobile riportato in NCEU di Sessa Aurunca Foglio 196 Particella 5004 sub 5 di cui alla procedura + altri beni.

Nell'ispezione ipotecaria del punto 2. sono riportate le seguenti formalità:

Iscrizione del 03/05/2007- Registro Part. 10034 Registro Gen. 28587:
Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio De Bellis Gabriella del 20/04/2007 repertorio n. 16013
a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 160.000,00, durata 30 anni
contro OMISSIS
gravante sul diritto pari a 1/1 di piena proprietà di immobile oggetto di procedura.

Iscrizione del 24/06/2015 -Registro Part. 2003 Registro Gen. 17937:
Ipoteca Legale derivante dal Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto Equitalia Sud S.p.a. di Roma del 22/06/2015 repertorio n. 1585/2815
a favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma C.F. 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Via Lamberti, Fabb. A4 Caserta, per capitale di € 193.127,83 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 386.255,66
contro OMISSIS
gravante sul diritto pari a 1/1 di piena proprietà di oggetto di procedura.

Atto di Pignoramento Immobili trascritto il 21/09/2023 nn. 35491/28115

a favore di **Amco Asset Management Company Spa** con sede in Napoli
C.F. 05828330638
contro OMISSIS,
derivante da Atto Unep presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
del 07/09/2023 rep. n. 5846/2023
gravante sul diritto pari a 1/1 di piena proprietà di immobile oggetto di procedura.

Si allega ispezione ipotecarie telematiche effettuata a nome dell'esecutato (Allegato n°16).

- 1) Parte delle difformità urbanistiche edilizie sono regolarizzabili, mentre l'aumento di superficie e di volume rilevato non è sanabile: per tale motivo è stata effettuata una decurtazione sul valore di mercato determinato del bene, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento (Cfr.: QUESITO n. 12). L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 2) Solo parte delle difformità catastali sono regolarizzabili, inoltre, è necessario frazionare l'area pertinenziale del cespite: per tale motivo è stata effettuata una decurtazione sul valore di mercato determinato del bene, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento (Cfr.: QUESITO n. 12). L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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.

Da accertamenti effettuati risulta che l'area in oggetto non è soggetta a vincoli di natura demaniale (Allegato n°13).

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.

Da accertamenti effettuati risulta che gli immobili sono liberi da censo, livello o uso civico (Allegato n°13).

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

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

Il cespite esecutato non è soggetto a gestione condominiale.

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:

- 6) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 8) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 9) 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;
- 10) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

CRITERI DI STIMA

Per la valutazione del cespite in oggetto si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo diretto basato sulla determinazione del valore venale più attendibile attraverso una stima sintetica comparativa, tenendo conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima.

INDAGINE ESEGUITA

Il sottoscritto, per poter determinare il valore di mercato del cespite esecutato ha effettuato un'accurata ricerca di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona e in zone prossime a quella di riferimento.

Per l'indagine di mercato sono state consultate riviste specializzate nel settore e sono state interpellate agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento.

La determinazione del più probabile valore di stima viene fatta con l'utilizzo del seguente procedimento:

Valore mercato = **Valore Unitario** (€/mq) x **S. c.** (superficie commerciale in mq).

La superficie commerciale, determinata al precedente QUESITO n. 2, è **circa 540,63 mq**.

FONTI DI INFORMAZIONE E INDAGINE DI MERCATO

- Idea Casa
- Immobiliare Picano
- Immobiliare Giomar

L'indagine di mercato condotta ha indicato un valore unitario €/mq che oscilla tra un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1.400,00€/mq.

Facendo una media tra i risultati di cui sopra, si ottiene una media è pari a 1.150,00 €/mq.

Si sono considerate, inoltre, le condizioni estrinseche della zona di riferimento e le condizioni intrinseche relative al compendio esecutato, ossia tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito, in particolare:

- a) **Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area, ecc.;
- b) **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
- c) **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, ecc.;
- d) **Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche, descritte nei paragrafi precedenti, si quantifica la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato, attraverso i coefficienti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo quanto più rispondente all'immobile oggetto di stima.

Per quanto attiene alle condizioni estrinseche relative alla zona si è considerato che:

- è ben collegata e vicina al mare.

Per quanto attiene alle condizioni intrinseche si è considerato che:

- il locale è posizionato lungo una strada di scorrimento;
- presenta un fronte strada;
- è dotato di area esterna pertinenziale.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO

Si sono applicati, quindi, i seguenti coefficienti correttivi:

FATTORI POSIZIONALI	
ubicazione: favorevole al commercio	1,05
traffico: normale	1,00
dotazione di parcheggi: normale	1,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE	
fabbricato realizzato presumibilmente 1986 - di circa 38 anni	0,76
livello di manutenzione : normale	1,00
livello di finiture: normale	1,00
esposizione: su più lati	1,05
affaccio su strada	1,00
distribuzione normale degli ambienti interni	1,00
Coefficiente Correttivo	0,838

In sintesi il valore del coefficiente correttivo è pari a 0,838.

Il valore di stima del cespite pignorato ammonta a € 521.005,13, come di seguito esposto:

Sup. comm mq	Valore €/mq	Coefficiente correttivo	Valore unitario €/mq
540,63	€ 1.150,00	0,838	€521.005,13

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Considerato che per la porzione di fabbricato in esame sono state rilevate difformità urbanistiche non sanabili, per cui è necessario il ripristino dello stato dei luoghi assentiti; inoltre, sono state rilevate difformità catastali da sanare; manca: il certificato di abitabilità/agibilità, il certificato conformità impianti, il documento Ape, si va ad effettuare una decurtazione del 6% sul suddetto valore determinato.

Per cui: $(€ 521.005,13 - (€ 521.005,13 \times 6\%)) = € 521.005,13 - € 31.260,31 = € 489.744,82$.

Al fine di incrementare l'appetibilità del bene oggetto di esproprio immobiliare, si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore stimato pari al 15%, per cui:

$(€ 489.744,82 - (€ 489.744,82 \times 15\%)) = € 489.744,82 - € 73.461,72 = € 416.283,10$.

Il prezzo d'asta è di € 416.200,00 (arrotondato).

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.

Il compendio esecutato non è divisibile e si considera un **LOTTO UNICO per la vendita**.

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**.

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cellole (CE) è stato richiesto il certificato di residenza storico dell'esecutato: dal 21/10/2001 al 09/10/2011 risulta in Cellole (CE) in via Mazzini n.13; dal 09/10/2011 ad oggi risulta in Cellole (CE) in via Mazzini n. 23 (Allegato n°17).

Presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cellole (CE) è stato acquisito l'Estratto per Riassunto Desunto dal Registro degli Atti di Matrimonio da cui risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio il 1°8/10/1978 scegliendo il regime di comunione dei beni, ma in data 18/03/2005 con atto rogato dal Notaio De Bellis Gabriella repertorio n.10014 gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (Allegato n°18).

Allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio:

- **Verbale di sopralluogo;**
- **Rilievo fotografico;**
- **Allegato n°1-** Visura storica per immobile N.C.T. Sessa Aurunca Foglio 196 p.lla 5004;
- **Allegato n°2-** Estratto mappa catastale;
- **Allegato n°3-** Visura per immobile N.C.E.U. Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 5004 sub 5;
- **Allegato n°4a-** Rilievo Planimetrico – piano terra;
- **Allegato n°4b-** Rilievo Planimetrico - piano interrato;
- **Allegato n°5-** Scheda catastale;
- **Allegato n°6-** Visura per immobile N.C.E.U. Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 5004 sub 2;
- **Allegato n°7-** Elaborato planimetrico;
- **Allegato n°8-** Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale - piano terra;
- **Allegato n°9-** Atto di donazione del 15/01/2007 repertorio n.15524 racc. 5347;
- **Allegato n°10-** Provvedimento autorizzativo comunale;
- **Allegato n°11-** Copia dei grafici Concessione in Sanatoria del 30/11/2012;
- **Allegato n°12-** Confronto tra Rilievo e Grafici assentiti - piano terra;
- **Allegato n°13-** Documentazione rilasciata dal Comune di Cellole;
- **Allegato n°14-** Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata - N.C.E.U Sessa Aurunca F 196 p.lla 5004 sub 5;
- **Allegato n°15-** Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata - N.C.E.U Cellole F 196 p.lla 5004 sub 5;
- **Allegato n°16-** Ispezione ipotecaria ordinaria per dati dell'esecutato;
- **Allegato n°17-** Certificato di Residenza Storico dell'esecutato;
- **Allegato n°18-** Estratto per Riassunto Desunto dal Registro degli Atti di Matrimonio;
- **Allegato n°17-** Istanze varie prodotte dall'Esperto.

Il sottoscritto ing. Aldo Natale, pur ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto in maniera esaustiva con tutto quanto argomentato e prodotto, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni si ritenessero necessari.

l'Esperto

dott. ing. Aldo Natale