

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

QUARTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro

OMISSIS

OMISSIS

R.G. Esec. N. **154/2019**

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Linda CATAGNA

Esperto Stimatore: OMISSIS

Custode Giudiziario: OMISSIS

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca frazione Cascano (CE) al Vico II° Murillo n. 2, e precisamente la porzione costituita da un piano terra con accesso diretto dall'androne e dal cortile comune, avente una pertinenza costituita da un portico aperto di mq. 7,39, un locale di sgombero di superficie utile mq. 5,72, una cantinola realizzata nel sottoscala di mq. 4,96, un ulteriore locale di sgombero con accesso diretto dal Vico II° Murillo di mq. 18,25, una cucina/pranzo di mq. 19,46 la quale forma un appartamento con la restante consistenza ubicata al primo piano (raggiungibile per mezzo della scala comune coperta, ed esterna alle unità abitative) costituita da due camere da letto di superficie utile totale mq. 37,52, un bagno di mq. 4,63, ed un balcone scoperto di superficie utile mq. 8,64, trasformato in veranda per mezzo di infissi in alluminio e vetro, con funzione di disimpegno tra le camere da letto ed il bagno.

Confina a nord con proprietà aliena, a sud e ad ovest con Vico II° Murillo, ad est con l'unità immobiliare fgl. 147 p.lla 42 sub 8; censito in Catasto Fabbricati del Comune di **Sessa Aurunca** al foglio 137, **particella 42, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale 124 m², rendita Euro 232,41.**

Tecnico incaricato: OMISSIS
Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. XXX
Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD al N.
C.F. XXXX - P. Iva XXXX
con studio in XXXX
Telefono/fax: XXX – E-mail: XXX P.E.C. XXX

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	.....
2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....	.....
3. PARTE III - RISPOSTA AI QUESITI.....	.....
1. Controllo preliminare.....	.....
2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento.....	.....
3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico.....	.....
4. Identificazione catastale del Lotto Unico.....	.....
5. Ricostruzione passaggi di proprietà.....	.....
6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica.....	.....
7. Verifica dello stato di possesso.....	.....
8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	.....
9. Verifica aree demaniali.....	.....
10. Verifica censo livello o uso civico.....	.....
11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso.....	.....
12. Valutazione del bene immobile staggito – Lotto Unico.....	.....
13. Verifica quota indivisa.....	.....
14. Stato civile dell'esecutato.....	.....
4. PARTE IV – CONCLUSIONI.....	.....

1. PREMESSA

Lo scrivente OMISSIS, con studio in XXXXXX alla Via XXXXXX, regolarmente iscritto all'Albo dei XXXXXXXX, con provvedimento del 10/02/2020 veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 168 c.p.c., per redigere la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., nel procedimento di esecuzione forzata R.G.E. n°154/2019 promosso dalla **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con Sede Legale e Direzione Generale in Roma al Viale Altiero Spinelli n. 30, rappresentata e difesa dagli avv.ti Federica Oronzo e Alberto Oronzo del foro di Roma, ed elettivamente domiciliata in Santa Maria C.V. (CE) presso lo studio dell'avv. Sabatino Madonna, contro OMISSIS, nato a Sessa Aurunca il XXXX per la quota di ½ di piena proprietà e OMISSIS, nata a Sessa Aurunca il XXXX per la quota di ½ di piena proprietà.

In data 19/02/2020 lo scrivente ausiliario procedeva al deposito telematico dell'*Accettazione dell'Incarico di Esperto Stimatore* ricevendo i quesiti formulati nella **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE.**

Dalle verifiche effettuate presso gli immobili staggiti, e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, caratteristiche dei beni in esame, condizioni e stato conservativo, ricerca e valutazione del più probabile prezzo di mercato, e quant'altro necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente ha redatto la presente relazione, articolata come descritto nel sommario che precede.

2. PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In via preliminare, l'esperto ha provveduto ad acquisire le prime informazioni sul compendio pignorato, mediante la consultazione del fascicolo di causa, per poi verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente, ex art.567 c.p.c..

Le operazioni di primo acceso presso l'immobile staggito, concordate con il custode giudiziario avv. Roberta Maiello, erano state fissate per il giorno 16/03/2020 e comunicate ai debitori esecutati mediante raccomandata a.r., ma, le stesse, non sono state eseguite nei termini fissati a causa delle misure di blocco nazionale per l'emergenza sanitaria imposte dal D.P.C.M. 9 marzo 2020, e successivamente non eseguite fino alla data del 30/06/2020 come disposto dal Protocollo Operativo Covid-19 dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria C.V. emesso in data 10 marzo 2020 e successive integrazioni del 20 marzo 2020; di fatti, tali operazioni sono state eseguite in data 17/07/2020.

In tale data, gli ausiliari del giudice si sono recati presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicati nel Comune di Sessa Aurunca frazione Cascano, Vico II° Murillo n. 2, e giunti sul posto hanno rinvenuto la presenza dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

In sede di sopralluogo, durante il quale è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dei beni staggiti (*cf. allegato n. 1-2*), i sig.ri OMISSIS e Maria Elena, dichiaravano *che l'immobile è disabitato*. Ed infatti, lo scrivente ha potuto constatare che il compendio in esame risultava privo di qualsiasi arredo che possa far ritenere che lo stesso fosse abitato.

Ulteriori accertamenti sono stati eseguiti presso:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Catasto Terreni e Fabbricati;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Sessa Aurunca – Settore Assetto del Territorio – Settore Servizi Demografici;
- Giunta Regionale della Campania, Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo – Ufficio Usi Civici.

3. PARTE II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;*

oppure:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.*

*Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

*L'esperto deve **immediatamente segnalare al G.E.** se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri*

immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

Con riferimento alla documentazione presente agli atti del giudizio, ex art. 567 c.p.c., la verifica preliminare a cura dell'esperto, ha evidenziato quanto segue:

- L'atto di pignoramento risulta depositato in data 31/05/2019, promosso dalla **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con Sede Legale e Direzione Generale in Roma al Viale Altiero Spinelli n. 30, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Santa Maria C.V. in data 29/04/2019, agli esecutati sigg.ri OMISSIS, nato a Sessa Aurunca il XXXX per la quota di ½ di piena proprietà e OMISSIS, nata a Sessa Aurunca il XXXX per la quota di ½ di piena proprietà, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV con nota n. 42 del 20/06/2019 ai nn.ri R.G. 21049 e R.P. 16226.

Il pignoramento scaturisce dall'atto di precetto notificato ai debitori in data 30/01/2019, con il quale si intimava il pagamento della somma di Euro 47.026,61 oltre interessi, a fronte del titolo esecutivo posseduto e costituito dal contratto di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria concesso con atto del Notaio BUONO Lucia di Santa Maria C.V. rogato in data 20/09/2011 rep. n. 1811/1189 a favore di BNL S.p.A. contro OMISSIS (parte mutuataria) e OMISSIS (parte datrice di ipoteca); iscrizione di ipoteca volontaria nn.ri 33058/4626 del 22/09/2011, importo capitale euro 68.071,38, importo totale euro 136.142,76 e durata 10 anni, gravante sulla *“porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di SESSA A URUNCA -frazione Cascano - (CE), alla Via Murillo n. 2 e, precisamente: appartamento svolgentesi tra piano terra e primo, composto da 4,5 vani catastali confinate con: cortile, androne, vico II Murillo, eredi Grella, salvo altri. Riportato al catasto fabbricati del Comune di Sessa Aurunca: FOGLIO 137 PARTICELLA 42 SUBALTERNO 7 vico 2 Murillo/Cascano n. 2, piano T-1, zona cens. 1, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita euro 232,41”*.

- Sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione sono coerenti nell'identificazione catastale dei beni immobili staggiti.
- L'istanza di vendita risulta depositata in data 12/06/2019;
- La certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma del Notaio Maria Landolfo, iscritto del Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli Torre Annunziata e Nola, risulta depositata in data 07/08/2019 e la stessa si estende al primo

titolo di provenienza ultraventennale avente carattere derivativo-traslativo e natura inter vivos.

- **Tra le formalità pregiudizievoli, risulta iscritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 15/04/2016 ai nn. 12473/9381, l'ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il 09/03/2016 contro OMISSIS, nata a Sessa Aurunca il XXXX, a favore di Poste Italiane S.p.A. con sede in Roma, gravante sull'immobile staggito.**

A tale proposito, lo scrivente osserva che non risulta depositato dal creditore precedente l'atto di avviso a Poste Italiane S.p.A. ai sensi dell'art. 498 c.p.c., e per tale motivo, con PEC del 27/10/2020 inviata all'avv. Federica Oronzo e Alberto Oronzo, l'esperto ha invitato a depositare e/o notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c..

- Non risulta depositato dal creditore precedente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati.

Come disposto dal G.E. nel quesito n. 14 del presente elaborato peritale, lo scrivente ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso l'Ufficio di Stato Civile del comune di Sessa Aurunca (*cf. allegato n. 10*), dalla quale emerge quanto segue:

1. Il sig. OMISSIS, ha contratto matrimonio in Sessa Aurunca (CE) il XXXX con la sig.ra OMISSIS (CE). Il matrimonio è stato trascritto nel registro degli Atti di Matrimonio del comune di Sessa Aurunca dell'anno XXX N. XX Parte X; a margine dell'atto di matrimonio non risultano riportate annotazioni.
2. La sig.ra OMISSIS, ha contratto matrimonio in Sessa Aurunca (CE) il XXXX con il sig. OMISSIS. Il matrimonio è stato trascritto nel registro degli Atti di Matrimonio del comune di Sessa Aurunca, dell'anno XXXX N. XX Parte XX Serie X; a margine dell'atto di matrimonio risulta la seguente annotazione: *“Con provvedimento del TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE in data XXXX è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.”.*

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

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

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

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

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota*

di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità riscontrata:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

Beni immobili pignorati:

I beni immobili staggiti come riportato nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato costituita da un piano terra ed un piano primo per complessivi 4,5 vani catastali, con accessori e pertinenze annesse, ubicato nel comune di Sessa Aurunca, frazione Cascano Via Murillo n. 2, riportato in **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di Sessa Aurunca **foglio 137, P.IIIa 42, Sub 7, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza** vani 4,5, **Superficie Catastale** m² 124, **Indirizzo** Vico 2 Murillo/Cascano n. 2 piano T-1, **Rendita** € 232,41.

Dalla verifica degli atti di provenienza dei cespiti staggiti, del regime dello stato patrimoniale della famiglia alla data di stipula degli atti traslativi, si osserva che i diritti pignorati corrispondono a quanto nella titolarità dei sig.ri di OMISSIS e di OMISSIS, ognuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, a loro pervenuto per successione di Passaretti Pasquale, nato a Sessa Aurunca il 28/01/1946 ed ivi deceduto il 02/11/2004, giusta denuncia del 21/10/2009 n. 63 vol.394, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 28/12/2009 ai nn.55816/36386 e relativa accettazione tacita di eredità per notaio Buono Lucia del 20/09/2011, rep. 1811/1189, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 22/09/2011 ai nn.33057/23044 con rinuncia all'eredità da parte del coniuge in virtù di atto registrato a Sessa Aurunca il 18/07/2005 al n.535.

Identificativi catastali e confini

Dalle visure catastali aggiornate (*cf. allegato n. 4*), risulta che il fabbricato è attualmente censito in banca dati del Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi e consistenza:

	Unità Immobiliare Urbana
<i>Dati Catastali</i>	Comune di Sessa Aurunca (Codice: I676) Catasto Fabbricati: foglio 137, p.IIIa 42, sub 7, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale m ² 124, indirizzo Vico 2 Murillo/Cascano n. 2 piano T-1, Rendita € 232,41.
<i>Diritti e oneri reali</i>	<ul style="list-style-type: none">• OMISSIS, nato a Sessa Aurunca il XXXX, proprietà per 500/1000.• OMISSIS, nata a Sessa Aurunca il XXXX, proprietà per 500/1000.

Dalle verifiche effettuate si evince che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in catasto fabbricati, mentre, ai fini della conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale inserita in banca dati con variazione del 27/07/1999 n. A02069.1/1999 (ampliamento frazionamento e fusione), si riscontrano delle difformità sostanziali, costituite da una diversa destinazione d'uso del balcone di superficie utile mq. 8,64, che per una maggiore e più dettagliata descrizione si rimanda in risposta al quesito n. 3 della presente relazione di stima.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile staggito, si riporta di eseguito ed in allegato alla relazione di stima (*cf. allegato n. 3*) la verifica della corrispondenza tra la foto satellitare reperita sul sito web di *Google Maps* con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*, dalla quale si riscontra che la forma geometrica dell'intera particella 831 del foglio 5 corrisponde all'area di sedime dell'intero fabbricato nel quale è ubicato l'immobile in parola.



Figura 1 – Stralcio Cartografia Google Maps

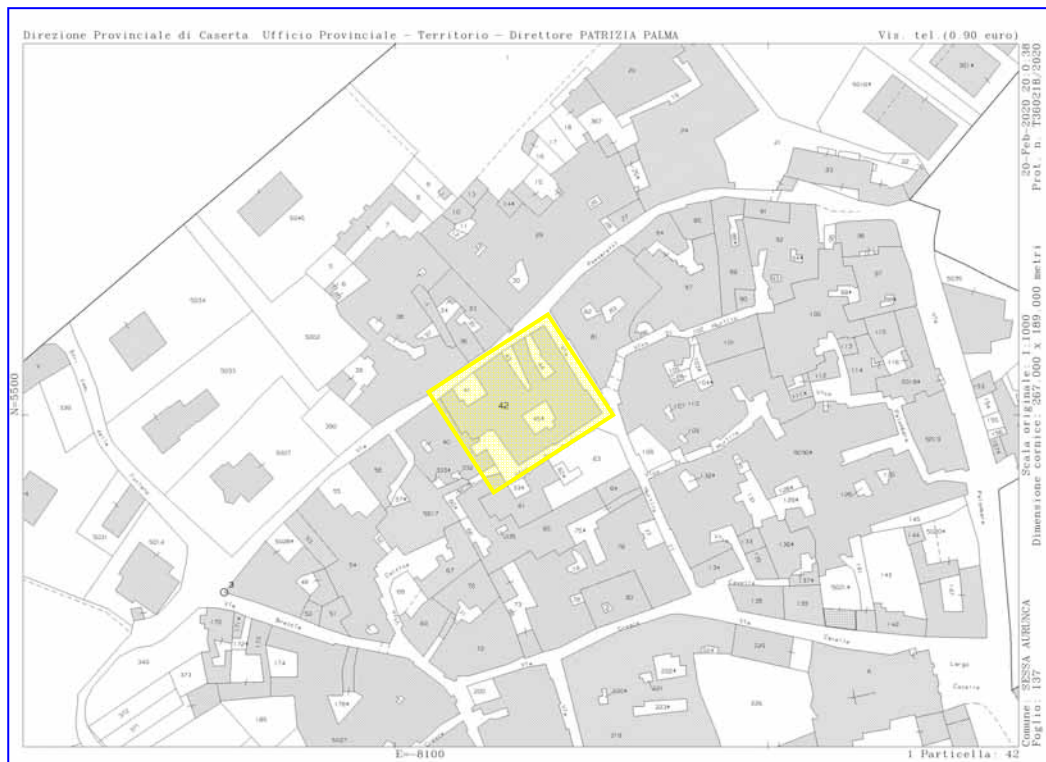


Figura 2 – Estratto di mappa catastale: Sessa Aurunca Fgl.137 P.Ila 42

Suddivisione in lotti

Con riferimento alla suddivisione in lotti, lo scrivente, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di vendita forzata, costituiti da una porzione di fabbricato censita in catasto con unico subalterno (sub 7) e costituita da un appartamento dislocato tra piano terra e primo (cucina/pranzo al piano terra e camere da letto e bagno al piano primo) comunicante mediante una scala coperta esterna all'unità abitativa, e da due locali di sgombero e cantinola al piano terra, tutti compresi nella consistenza catastale del subalterno pignorato, ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca frazione Cascano (CE) al Vico II° Murillo n. 2, e precisamente la porzione costituita da un piano terra con accesso diretto dall'androne e dal cortile comune, avente una pertinenza costituita da un portico aperto di mq. 7,39, un locale di sgombero di superficie utile mq. 5,72, una cantinola realizzata nel sottoscala di mq. 4,96, un ulteriore locale di sgombero con accesso diretto dal Vico II° Murillo di mq. 18,25, una cucina/pranzo di mq. 19,46 la quale forma un appartamento con la restante consistenza ubicata al primo piano (raggiungibile per mezzo della scala comune coperta, ed esterna alle unità abitative) costituita da due camere

da letto di superficie utile totale mq. 37,52, un bagno di mq. 4,63, ed un balcone di superficie utile mq. 8,64, trasformato in veranda per mezzo di infissi in alluminio e vetro, con funzione di disimpegno tra le camere da letto ed il bagno.

Confina a nord con proprietà aliena, a sud e ad ovest con Vico II° Murillo, ad est con l'unità immobiliare fgl. 147 p.lla 42 sub 8; censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al foglio 137, **particella 42, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale 124 m², rendita Euro 232,41.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

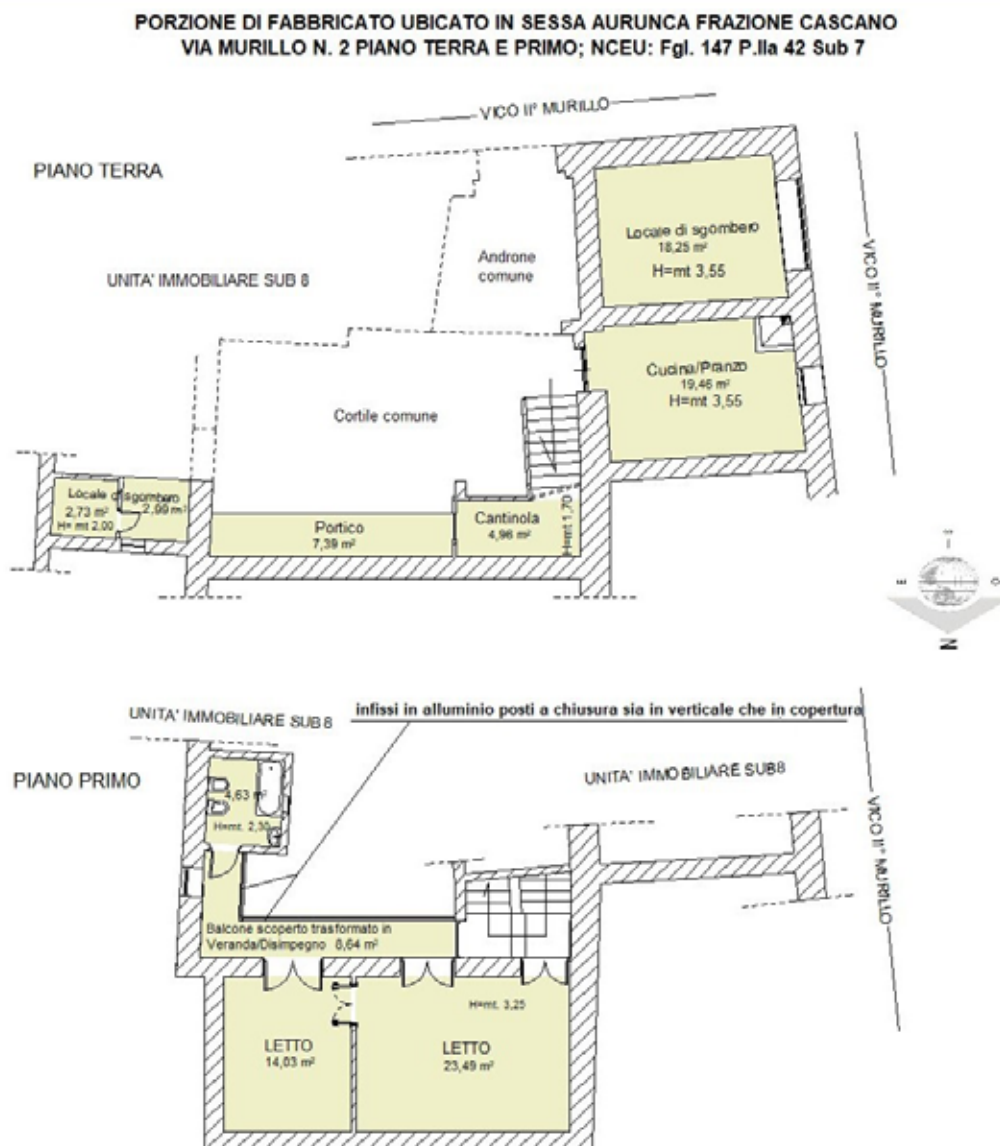
Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca frazione Cascano (CE) al Vico II° Murillo n. 2, e precisamente la porzione costituita da un piano terra con accesso diretto dall'androne e dal cortile comune, avente una pertinenza costituita da un portico aperto di mq. 7,39, un locale di sgombero di superficie utile mq. 5,72, una cantinola realizzata nel sottoscala di mq. 4,96, un ulteriore locale di sgombero con accesso diretto dal Vico II° Murillo di mq. 18,25, una cucina/pranzo di mq. 19,46 la quale forma un appartamento con la restante consistenza

ubicata al primo piano (raggiungibile per mezzo della scala comune coperta, ed esterna alle unità abitative) costituita da due camere da letto di superficie utile totale mq. 37,52, un bagno di mq. 4,63, ed un balcone scoperto di superficie utile mq. 8,64, trasformato in veranda per mezzo di infissi in alluminio e vetro, con funzione di disimpegno tra le camere da letto ed il bagno.

Dati Catastali: N.C.E.U. comune di **Sessa Aurunca**, foglio 137, particella 42, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale 124 m², rendita Euro 232,41.

Coerenze: confina a nord con proprietà aliena, a sud e ad ovest con Vico II° Murillo, ad est con l'unità immobiliare fgl. 147 p.lla 42 sub 8.

1.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo dei beni immobili di cui al **Lotto Unico**



L'intero fabbricato nel quale è parte integrante l'immobile staggito è ubicato nel Comune di Sessa Aurunca (CE) frazione Cascano, e ricade nella zona "**A – Zona Residenziale Esistente avente particolare interesse storico-ambientale** – del vigente **Programma di Fabbricazione (P.d.F.)** approvato dal presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con decreto 10/Bis, disciplinato dalle seguenti prescrizioni riportate all'art. 25 del Regolamento Edilizio annesso al P.d.F.:

Cascano è una frazione del comune di Sessa Aurunca (Caserta), distante dal comune circa 4,5 km. Il borgo, d'origine romana come evidenzia il toponimo, è un centro noto soprattutto per l'artigianato della ceramica, la cui lavorazione è documentata nel sito almeno dal IV secolo d.C. A conferma della sua vocazione artistica e artigianale a Cascano è presente il Liceo Artistico (scuola superiore, ex Istituto d'Arte), che negli anni molto lustro sta offrendo all'intero territorio grazie agli artisti che ha formato.

Punti di riferimento del paese sono la piazza Roma e la piazza Gen. Martino. La frazione attraversata dalla S.S.7 Appia, collega il paese ai principali centri vicini Sessa Aurunca, Roccamonfina, Carinola, oltre che rendere facilmente raggiungibile il paese da altre località. Nel piccolo borgo ci sono 3 campi sportivi, diverse attività commerciali tra cui pizzerie e bar. L'edificio è ubicato al Vico II° Murillo n. 2, e viste le caratteristiche costruttive, si presume che faccia parte dei primi agglomerati urbani di estrazione edilizia popolare edificati all'inizio del secolo scorso o in epoca antecedente.

Rispetto al tessuto urbano cittadino è situato nel cuore del centro storico della frazione, innestato nella cortina dei fabbricati con prevalente caratteristica di edilizia popolare che insistono su gran parte dell'edificato del centro storico, ricadente in un'area del tipo residenziale caratterizzata dalla presenza di pochi esercizi commerciali di prima necessità e di servizio, non distante da Piazza Roma dove sono presenti i pochi esercizi commerciali di prima necessità, farmacia, ufficio postale.

L'impostazione progettuale dell'organismo edilizio ha seguito la forma dettata dal lotto di terreno e dai fabbricati circostanti, cioè un'unica sagoma quadrilatera a corte costituito da un unico corpo di fabbrica avente tre piani fuori terra oltre alla copertura con tetto a falde inclinate, prospiciente a sud-ovest su Vico II° Murillo, in aderenza con gli altri fabbricati che seguono il sedime della strada, rispettando in tal modo la tecnica costruttiva dell'epoca alla quale risale la sua edificazione.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Vico II° Murillo per mezzo di un androne dal quale si accede all'interno del cortile comune.

Sul lato nord del cortile e con accesso diretto dallo stesso è presente la scala coperta in muratura con gradini rivestiti in pietra, che consente l'accesso alle unità abitative poste al primo piano.

I prospetti principali del fabbricato sono di stile semplice privi di particolari architettonici di pregio. Le strutture orizzontali originariamente costituite da solai in legno sono state rinforzate mediante l'inserimento di solai con putrelle e tavelloni, mentre le strutture portanti verticali e le tompagnature sono in muratura rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiata con pittura a calce per esterni. La copertura a falde inclinate è costituita da solaio con sovrastante manto di tegole, avente un numero di pluviali e bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane.

I sistemi di smaltimento delle acque bianche e nere sono del tipo separati; le acque nere, provenienti dai servizi igienici, scaricano in pozzetti di ispezione e da questi nella fossa biologica del tipo Imhoff con scarico nella fogna comunale.

L'alimentazione idrica avviene attraverso l'allacciamento alla condotta comunale, e da questi mediante un impianto di adduzione raggiunge l'interno delle unità abitative presenti ai vari piani.



Foto n. 1 – Ingresso da Vico II° Murillo



Foto n. 2 – Ingresso da Vico II° Murillo



Foto n. 3 – Androne, cortile e scala comune



Foto n. 4 – Androne e cortile comune

Premesso che dalle verifiche effettuate l'immobile subastato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo i dettami del D.L. 192/2005 e s.m.i., che potrà essere redatto e trasmesso alla Giunta Regionale della Campania da un tecnico abilitato, per un costo stimabile in euro 300,00 che sarà detratto dal valore a base d'asta del **Lotto Unico**, detto immobile, censito in catasto al **foglio 137 particella 42 subalterno 7**, è costituito da una porzione di fabbricato sopra descritto, che comprende una zona aperta individuato come portico, una cantinola, due locali di sgombero al piano terra e un appartamento, di cui, la cucina/pranzo al piano terra, e due camere da letto un bagno e un balcone scoperto attualmente chiuso a veranda con funzione di disimpegno tra le camere da letto ed il bagno, al primo piano.

Per una migliore rappresentazione dell'immobile in questione, si riporta di seguito il rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo ed allegato alla perizia di stima (*cf. allegato n. 1*) nonché le caratteristiche descrittive e stato conservativo.

PORTICO

Di superficie utile mq. 7,39 detto portico è costituito da un'area posta nella parte nord del cortile che si estende verso ovest a confine con la cantinola facente parte della massa staggiata e verso est a confine con la muratura esterna del locale di sgombero anch'esso oggetto di pignoramento.



Foto n. 1 - area scoperta "portico"



Foto n. 2 - area scoperta "portico"

CANTINOLA

Di superficie utile mq. 4,96 è posta al piano terra realizzata nel sottoscala, con accesso mediante una porta in legno, dall'area portico sopra descritto e prima ancora dal cortile comune.

Detta cantinola presenta scarse opere di rifinitura, infatti la pavimentazione è costituita da un massetto di sabbia e cemento mentre le pareti sono in parte prive di intonaco ed in parte rifinite con malta di grassello di calce di pietra spenta; non sono presenti impianti tecnologici primari.



Foto n. 1 – Ingresso cantinola



Foto n. 1 – Interno cantinola



Foto n. 3 – Interno cantinola



Foto n. 4 – Interno cantinola

LOCALE DI SGOMBERO

Detto locale è accessibile mediante una porta a battente in legno che dal cortile comune permette l'accesso ad una zona interna dove è presente parte dell'unità immobiliare sub 8 non oggetto di pignoramento e parte della consistenza staggita costituita dal suddetto locale di sgombero avente una parte aperta di mq. 2,99 ed altezza mt. 3,55 e una parte costituita da un piccolo locale in muratura di superficie mq. 2,73 ed altezza mt. 2,00



Foto n. 1 – ingresso dal cortile al locale di sgombero



Foto n. 2 – locale di sgombero



Foto n. 3 – interno locale di sgombero



Foto n. 4 – locale di sgombero

LOCALE DI SGOMBERO

Di superficie utile mq. 18,25 e altezza interna mt. 3,55 è ubicato in zona ovest del fabbricato con accesso diretto dal Vico II° Murillo per mezzo di una serranda a rullo in ferro.

Detto locale presenta scarse opere di rifinitura, con pavimentazione costituita da un massetto di sabbia e cemento, mentre le pareti sono rifinite con malta di grassello di calce di pietra spenta; non sono presenti impianti tecnologici primari.



Foto n. 1 – ingresso da Vico II° Murillo



Foto n. 2 – ingresso da Vico II° Murillo



Foto n. 3 – interno locale di sgombero



Foto n. 4 – interno locale di sgombero

APPARTAMENTO

L'appartamento è dislocato tra piano terra e primo raggiungibile dal cortile attraverso la scala comune esterna, addossata sulla parete ovest del fabbricato.

L'altezza interna è di ml. 3,55 al piano terra e ml. 3,25 al primo piano, mentre l'attuale superficie utile residenziale è di mq. 70,25.

Dai sopralluoghi si riscontra che l'appartamento si presenta con sufficienti condizioni di manutenzione conservativo, rifinito con materiali tradizionali di sufficiente qualità e scelta commerciale, da non ritenersi di lusso ma di fattura economica, mentre il grado di usura risulta compatibile con la vetustà, ipotizzando che la loro posa in opera sia avvenuta nella prima metà del secolo scorso.

È opportuno sottolineare che alcuni dei materiali adoperati per le rifiniture interne, essendo di vecchia fattura, non sono più utilizzati attualmente in edilizia, mentre, per gli impianti tecnologici, visto il loro grado di obsolescenza, soprattutto per l'impianto elettrico, si ritiene opportuno effettuare una verifica con conseguente adeguamento alle prescrizioni delle vigenti normative in materia di sicurezza.

Detto appartamento è costituito al piano terra da una cucina/pranzo di mq. 19,46 e al primo piano, raggiungibile per mezzo della scala comune coperta ed esterna alle unità abitative, da due camere da letto di superficie utile totale mq. 37,52, un bagno di mq. 4,63, ed un balcone scoperto di superficie utile mq. 8,64, trasformato in veranda per mezzo di infissi in alluminio e vetro, con funzione di disimpegno tra le camere da letto ed il bagno.

La distribuzione degli spazi interni è realizzata con pareti in blocchi di lapillo da cm 15 intonacate e tinteggiate con pittura a calce per interni. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con mattonelle in monocottura; gli infissi esterni sono in legno e vetro mentre le porte

interne sono in legno con cornici sovrapposte, come anche la porta d'ingresso sia al piano terra che al primo è in legno ante a battente. L'unico bagno esistente nell'appartamento è composto da pezzi igienici in porcellana bianca che sono: vaso, bidet, lavabo e vasca; la rubinetteria è in ottone cromato mentre i rivestimenti e il pavimento sono realizzati con piastrelle in monocottura di dimensioni cm. 25x30. La pavimentazione presente negli altri ambienti è costituita da mattonelle a disegno cm. 20x20.

Sono inoltre presenti l'impianto di antenna rettilinea, l'impianto elettrico mentre è totalmente assente l'impianto di riscaldamento. La produzione di acqua calda avviene mediante la predisposizione di impianto per boiler elettrico posto nel bagno. Gli infissi usati per chiudere il balcone in veranda sono in alluminio e vetro non a camera d'aria.



Foto n. 1 – cucina/pranzo al piano terra



Foto n. 2 – cucina/pranzo al piano terra



Foto n. 3 – balcone P1° trasformato in veranda



Foto n. 4 – prima camera da letto P1°



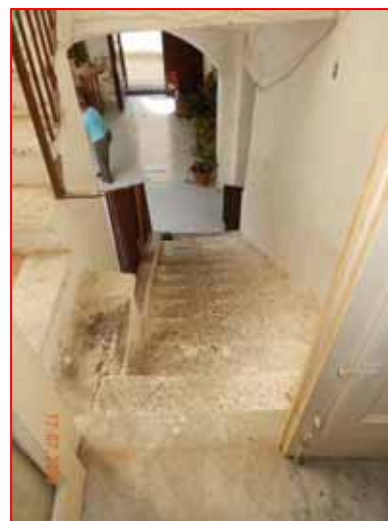
Foto n. 5 – seconda camera da letto P1°



Foto n. 6 – bagno al primo piano



Foto n. 7-8: scala comune esterna alle unità abitative di accesso alla zona dell'appartamento posta al P1°



1.2 Computo delle superfici **del bene immobile** di cui al **Lotto Unico**

Per tutto quanto sopra descritto, si riporta di seguito la consistenza e la superficie commerciale, entrambi espresse in metri quadrati, dell'intero Lotto N. 1 costituito dall'appartamento e dal locale autorimessa sopra descritto; il tutto scaturito dalla somma delle seguenti superfici:

- 1) superficie utile residenziale "SUR";
- 2) superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne (non portanti): da sommare alla SUR;
- 3) superficie occupata in pianta da pareti portanti interne e perimetrali, calcolata su uno spessore massimo di cm. 50: da sommare alla SUR;
- 4) superficie non residenziale "SNR" quali balconi, terrazzi o similari e aree scoperte di uso esclusivo.

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale corrisponde con lo stesso utilizzato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" -*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*- che delinea i criteri di computo della superficie catastale.

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che "*l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale*" precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso.

L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi "R" – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi "P" – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi "T" – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

CRITERI GENERALI PER I GRUPPI “R” E “P”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
 - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d. della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera “a”, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera “a”. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della

superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera “a” del comma 1.

CRITERI GENERALI PER IL GRUPPO “T”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera “a”;
 - del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1 (categoria C/1), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera “a” del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i sopra citati criteri di valutazione si ricava la seguente superficie commerciale, rispetto alla quale lo scrivente precisa che per l’attuale veranda (originariamente balcone scoperto) saranno adottati i coefficienti utilizzati per la superficie dei balconi e computata nella misura del 30%, in quanto, come prospettato in risposta al quesito n. 6 (verifica della regolarità urbanistica) per le difformità urbanistiche riscontrate in sede di perizia, si rende necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione della struttura in alluminio e vetro posta a chiusura del balcone in modo da riportare lo stesso all’originaria destinazione d’uso non residenziale.

LOTTO UNICO						
Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)						
Unità Immobiliare Urbana in Sessa Aurunca fraz. Cascano Fgl. 137 P.IIa 42 Sub. 7						
DESTINAZIONE	SUR [mq]	SNR [mq]	K	Sup. comm.le [mq]	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA						
Cucina/Pranzo	19,46	-	1.00	19,46	Est	Sufficienti
Locale di sgombero	-	18,25	0.50	9,25	Ovest	Sufficienti
Locale di sgombero	-	5,72	0.50	2,86	Ovest	Sufficienti
Cantinola	-	4,96	0.50	2,48	Est	Sufficienti
Portico	-	7,39	0,10	0,74	Sud	Sufficienti
TOTALE PIANO TERRA	19,46	36,32	-	18,16	-	-
PIANO PRIMO						
Letto	23,49	-	1.00	23,49	Sud	Sufficienti
Letto	14,03	-	1.00	14,03	Sud	Sufficienti
Balcone trasformato in veranda	-	8,64	0,30	2,60	Sud/Ovest	Sufficienti
Bagno	4,63	-	1.00	4,63	Ovest	Sufficienti
TOTALE PIANO PRIMO	42,15	8,64	-	44,75	-	-
TOTALE PIANO TERRA E PRIMO	61,61	44,96	-	62,91	-	-
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						
Muratura divisoria interna	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0,10	6,90	0,69	0,69		
	0,15	4,12	0,62	0,62		
	0,20	6,30	1,26	1,26		
Totale superficie pareti divisorie interne				2,57		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non in comunione						
Muri perimetrali non in comunione spessore massimo cm. 50	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0,50	75,72	37,86	37,86		
Totale superficie muri perimetrali non in comunione				37,86		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione						
Muri perimetrali in comunione spessore massimo cm. 25	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 50% [mq]		
	0,25	28,90	7,22	3,60		
Totale superficie muri perimetrali in comunione				3,60		
Totale superficie commerciale del Lotto Unico						
Tipo superficie						Valore (Mq)
Superficie utile residenziale (SUR)						61,61
Superficie non residenziale (SNR)						17,93
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						2,57
Superfici occupate in pianta da muri perimetrali non comunione						37,86
Superfici occupate in pianta da muri perimetrali in comunione						3,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO						123,57

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.

Nella verifica preliminare della documentazione agli atti della procedura esecutiva, come richiesto al punto "a" del verbale di conferimento incarico, lo scrivente ha acquisito la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile staggito (**cf. allegato n. 4**), edificato sulla particella di terreno riportata a suo tempo in Catasto Terreni nel Comune censuario di Sessa Aurunca, **fgl. 137, p.lla 42, superficie are 7 ca 9**.

Le verifiche effettuate hanno evidenziato che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in catasto fabbricati, scaturito dalle seguenti variazioni:

	Unità Immobiliare Urbana
<i>Dati Catastali</i>	Comune di Sessa Aurunca (Codice: I676) Catasto Fabbricati: foglio 137, p.lla 42, sub 7, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale m² 124, indirizzo Vicolo 2 Murillo/Cascano n. 2 piano T-1, Rendita € 232,41.
<i>Dati Derivati</i>	➤ Variazione del 27/07/1999 in atti dal 27/07/1999: ampliamento frazionamento e fusione (n. A02069.1/1999); immobili soppressi: fgl. 137 p.lla 42 sub. 2-3. ➤ Istrumento (atto pubblico) del 17/09/1999 Trascrizione in atti dal 08/10/1999 Repertorio n. 51626 Rogante: Orsi Raffaele Sede: Santa

	<p>Maria Capua Vetere Registrazione: Divisione (n. 20043.1/1999).</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/11/2004 protocollo n. CE0019987 in atti dal 29/01/2013 Registrazione: UU Sede: Teano Volume: 394 n: 63 del 21/10/2009 Dichiarazione Di Successione (n. 1586.1/2013).➤ Variazione nel classamento del 21/09/2000 protocollo n. 162552 in atti dal 21/09/2000 variazione di classamento (n. 4723.1/2000).➤ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<i>Situazione degli Intestatari</i>	<p style="text-align: center;">Situazione dal 27/07/1999</p> <ul style="list-style-type: none">• OMISSIS per i diritti di 1/2 fino al 17/09/1999.• OMISSIS per i diritti di 1/2 fino al 17/09/1999. <p style="text-align: center;">Situazione al 17/09/1999</p> <ul style="list-style-type: none">• OMISSIS per i diritti di 1000/1000 fino al 02/11/2004. <p style="text-align: center;">Situazione al 02/11/2004</p> <ul style="list-style-type: none">• OMISSIS nato a Sessa Aurunca il XXXX per i diritti di 500/1000.• OMISSIS nata a Sessa Aurunca il XXXX per i diritti di 500/1000.

Per l'immobile che costituisce il Lotto Unico, si riscontra l'esatta corrispondenza dei dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione e sia nell'atto di provenienza del bene alla debitrice/esecutata.

Dal confronto degli attuali dati catastali con i dati contenuti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- Non risultano variazioni dei dati catastali dell'immobile effettuate in data successiva al pignoramento.
- Gli identificativi catastali riscontrati nelle visure storiche per immobile sono conformi a quanto riportato negli atti informatizzati dell'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati.
- Sia la scheda catastale, che l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, riportano gli stessi dati catastali, in ordine a numero di foglio, particella e subalterno.
- Non vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quanto contenuto nel titolo di provenienza costituito dall'atto di divisione tra Passaretti Pasquale nato a Sessa Aurunca il 28/01/1946, Fava Cristina nata a Capua il 02/10/1967, Fava Immacolata nata a Capua il 14/04/1971, e Fava Antonietta nata a Carinola il 08/02/1939, a rogito del notaio Orsi Raffaele del 17/09/1999, rep. 51626, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 08/10/1999 ai nn.25847/20043 nascente da donazione di Fava Emma, nata a Carinola il 22/08/1926, in virtù di atto per notaio Raffaele Orsi del 09/07/1997, rep.

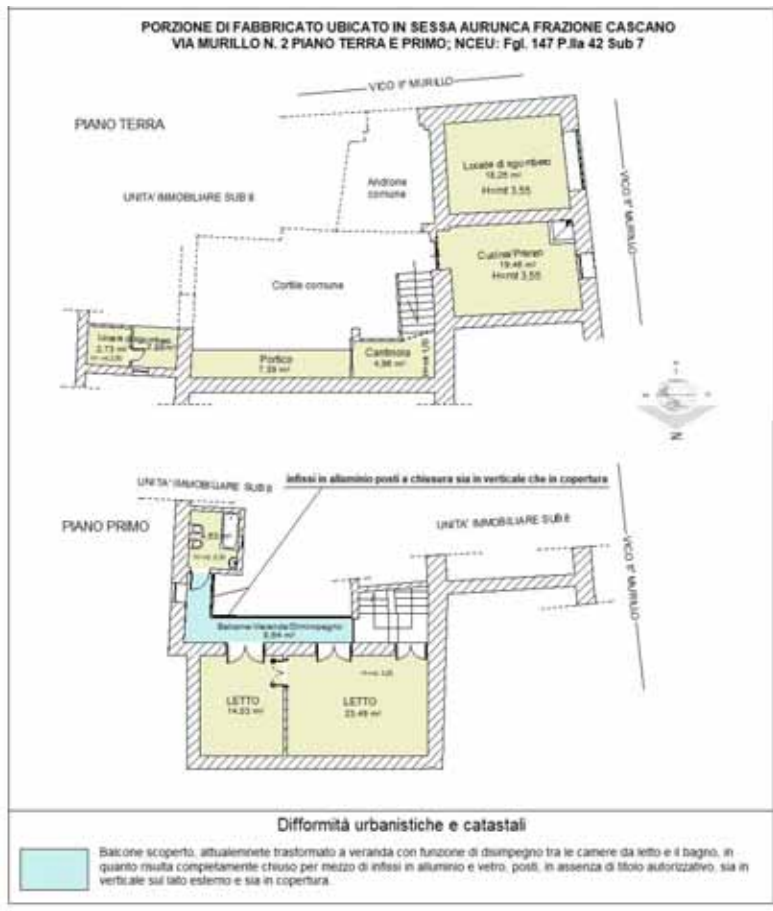
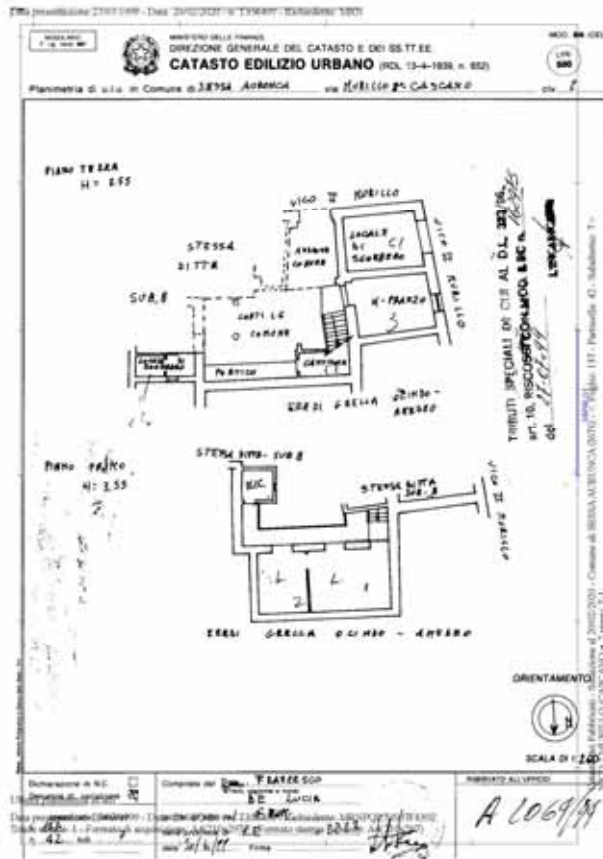
42797, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 18/07/1997 ai nn.17108/13234 con il quale ricevevano gli immobili riportati al catasto Fabbricati al fgl.137 p.lla 42 sub. 2 e sub. 3. (attualmente sub 7 e sub 8) e successiva denuncia di successione con la quale i sig.ri OMISSIS e OMISSIS, ognuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, ricevevano la titolarità del sub 7 da Passaretti Pasquale, nato a Sessa Aurunca il 28/01/1946 ed ivi deceduto il 02/11/2004, giusta denuncia del 21/10/2009 n. 63 vol.394, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 28/12/2009 ai nn.55816/36386 e relativa accettazione tacita di eredità per notaio Buono Lucia del 20/09/2011, rep. 1811/1189, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 22/09/2011 ai nn.33057/23044 con rinuncia all'eredità da parte del coniuge in virtù di atto registrato a Sessa Aurunca il 18/07/2005 al n.535.

Verifica della conformità catastale:

Dalla constatazione dell'attuale stato dei luoghi (riferito alla data dei sopralluoghi effettuati) si evidenziano delle difformità rispetto alla planimetria catastale, costituite dalla diversa destinazione d'uso del balcone scoperto posto al primo piano, il quale è stato trasformato in veranda con la funzione di disimpegno tra le camere da letto ed il bagno.

Si rappresenta che le suddette difformità catastali coincidono con le difformità urbanistiche riscontrate in sede di perizia, e pertanto, ai fini della definizione della regolarità urbanistica e catastale, sarà necessario come prospettato in risposta al quesito n. 6 (verifica della regolarità urbanistica) ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione della struttura in alluminio e vetro posta a chiusura del balcone al primo piano, in modo da riportare lo stesso balcone all'originaria destinazione d'uso non residenziale, ed in tal modo riportando l'immobile conforme alla consistenza catastale come da planimetria depositata in catasto il 27/07/1999.

Si riporta di seguito il grafico delle difformità urbanistiche e catastali e la planimetria attualmente depositata in Catasto Fabbricati.



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: – piena ed intera proprietà della **porzione di fabbricato** sito nel Comune di Sessa Aurunca frazione Cascano (CE) al Vico II° Murillo n. 2, e precisamente la porzione costituita da un piano terra con accesso diretto dall'androne e dal cortile comune, avente una pertinenza costituita da un portico aperto di mq. 7,39, un locale di sgombero di superficie utile mq. 5,72, una cantinola realizzata nel sottoscala di mq. 4,96, un ulteriore locale di sgombero con accesso diretto dal Vico II° Murillo di mq. 18,25, una cucina/pranzo di mq. 19,46 la quale forma un appartamento con la restante consistenza ubicata al primo piano (raggiungibile per mezzo della scala comune coperta, ed esterna alle unità abitative) costituita da due camere da letto di superficie utile totale mq. 37,52, un bagno di mq. 4,63, ed un balcone scoperto di superficie utile mq. 8,64, con funzione di disimpegno tra le camere da letto e il bagno, in quanto, lo stesso risulta trasformato in veranda e completamente chiuso per mezzo di infissi in alluminio e vetro; confina a nord con proprietà aliena, a sud e ad ovest con Vico II° Murillo, ad est con l'unità immobiliare fgl. 147 p.lla 42 sub 8; è riportato nel N.C.E.U. del **Comune di Sessa Aurunca al foglio 137, particella 42, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale 124 m², rendita Euro 232,41.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa destinazione d'uso del balcone scoperto posto al primo piano, trasformato in veranda con funzione di disimpegno tra le camere da letto ed il bagno.

Per l'immobile oggetto di pignoramento non risultano presentate richieste per il rilascio di titoli autorizzativi urbanistici, così come riportato nella certificazione del 22/10/2020 prot. 22839 a firma del Capo Settore Assetto del Territorio del Comune di Sessa Aurunca, ragione per la quale è stato effettuato un riscontro oggettivo dell'attuale stato dei luoghi, e un confronto dell'attuale situazione rispetto alla planimetria catastale inserita in banca dati il 27/07/1999.

A tale riguardo, lo scrivente ha riscontrato una variazione della destinazione d'uso del balcone scoperto posto al primo piano, trasformato in veranda con funzione di disimpegno tra le camere da letto ed il bagno: tale variazione ha comportato un aumento di superficie residenziale con incremento di volume ed alterazione dei prospetti e della sagoma del fabbricato ospitante l'unità immobiliare staggita.

Ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore, si renderebbe necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione della struttura in alluminio e vetro posta a chiusura del balcone al primo piano, in modo da riportare lo stesso balcone all'originaria destinazione d'uso non residenziale, ed in tal modo riportando l'immobile conforme alla consistenza catastale come da planimetria depositata in catasto il 27/07/1999; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 52.700,00

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:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa,

individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Relativamente all'immobile staggito, si riscontrano le seguenti provenienze intervenute dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni:

1. L'immobile risulta di proprietà di OMISSIS, nato a Sessa Aurunca il XXXX, per la quota di 1/2 di piena proprietà e di OMISSIS, nata a Sessa Aurunca il XXXX, per la quota di 1/2 di piena proprietà, a loro pervenuto per successione di OMISSIS, giusta denuncia del XXXX n. XX vol. XXX, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il XXX ai nn. XXXX e relativa accettazione tacita di eredità per notaio Buono Lucia del XXX, rep. XXX, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il XXX ai nn. XXX con rinuncia all'eredità da parte del coniuge in virtù di atto registrato a Sessa Aurunca il XXXX.
2. Al suindicato OMISSIS l'immobile è pervenuto per divisione da se stesso e da OMISSIS in virtù di atto per notaio Orsi Raffaele del 17/09/1999, rep. 51626, trascritto presso la

Conservatoria di Caserta-SMCV il 08/10/1999 ai nn.25847/20043 nascente da donazione di OMISSIS, in virtù di atto per notaio Raffaele Orsi del 09/07/1997, rep. 42797, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 18/07/1997 ai nn.17108/13234 con il quale ricevevano gli immobili riportati al catasto Fabbricati al fgl.137 p.la 42 sub. 2 e sub. 3, che sono attualmente variati in sub 7 (immobile staggito) e sub 8.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Con istanza del 14/09/2020 protocollo generale n. 19311 indirizzata al - **Settore Assetto del Territorio – Servizio Sportello Unico Edilizia** - del comune di Sessa Aurunca, lo scrivente ha

formalizzato regolare richiesta di accesso agli atti e rilascio di certificazione urbanistica attinente alle informazioni tecnico-amministrative necessarie per poter relazionare in risposta al presente quesito.

Dalle notizie acquisite presso i competenti uffici e dall'attestazione rilasciata in data 22/10/2020 (*cf. allegato n. 7*) si relaziona quanto segue.

1. Inquadramento urbanistico e vincoli

L'area urbana sulla quale insiste l'intero fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto della procedura esecutiva, ricade nella zona "A – *Zona Residenziale Esistente avente particolare interesse storico-ambientale* – del vigente *Programma di Fabbricazione (P.d.F.)* approvato dal presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con decreto 10/Bis, disciplinato dalle seguenti prescrizioni riportate all'art. 25 del Regolamento Edilizio annesso al P.d.F.:

REGOLAMENTO EDILIZIO ANNESSO AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ART. 25 ZONA OMOGENEA "A"

In tale zona sono consentite esclusivamente opere di consolidamento e del restauro, purchè non vengano alterati i preesistenti limiti di volume costruito e di superficie coperta.

Le demolizioni, le ricostruzioni e le nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati saranno eventualmente consentite solo dopo l'approvazione del piano regolatore generale.

- *Indice di fabbricabilità territoriale: 2,25 mc/mq;*
- *Indice di fabbricabilità fondiario: 3,37 mc/mq;*
- *Superficie minima di lotto: ===*
- *Rapporto di copertura: 3.2/10 mq/mq*
- *Altezza degli edifici e numero dei piani: per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti; per le trasformazioni e nuove costruzioni l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.*
- *Distanze dagli edifici e dai confini: per le operazioni di risanamento e per le ristrutturazioni le distanze non devono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti.*

Relativamente al regime vincolistico operante nell'area sopra descritta, si osserva che i cespiti immobiliari oggetto della procedura esecutiva, ad esclusione del vincolo sismico, sono liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico

(rischio frana, idraulico, ecc.); gli stessi non ricadono su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che siano gravati da censo, livello o uso civico, e né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi. Inoltre, si osserva, che per il fabbricato di maggior consistenza ospitante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, agli atti dell'Ufficio Urbanistica non risultano presenti atti di asservimento di cubatura, né ordine di abbattimento, e non risulta rilasciato il certificato di agibilità o abitabilità.

2. Riscontro di titoli autorizzativi

Come riportato nell'attestazione rilasciata allo scrivente in data 22/10/2020 prot. 22839 a firma del Capo Settore Assetto del Territorio del Comune di Sessa Aurunca (*cf. allegato n. 7*) per l'immobile oggetto di pignoramento non risultano presentate a nome degli attuali proprietari e dei dante causa, Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, S.C.I.A., D.I.A..

3. Verifica della regolarità urbanistica

Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica del cespite staggito, si osserva che come relazionato al punto precedente, non essendo stati rilasciati titoli autorizzativi lo scrivente non ha possibilità di effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi rispetto ad eventuali grafici autorizzativi di natura urbanistica, ragione per la quale è stato effettuato un riscontro oggettivo dell'attuale stato dei luoghi e un confronto dell'attuale situazione rispetto alla planimetria catastale inserita in banca dati il 27/07/1999 n. A02069.1/1999 a seguito di variazione per ampliamento frazionamento e fusione.

A tale riguardo, dal sopralluogo effettuato in data 17/07/2020, lo scrivente ha riscontrato una palese variazione planovolumetrica e architettonica dell'immobile in questione, riconducibile alla variazione della destinazione d'uso del balcone scoperto posto al primo piano, il quale è stato trasformato in veranda con la funzione di disimpegno tra le camere da letto ed il bagno. Tale variazione ha comportato un aumento di superficie residenziale con incremento di volume ed alterazione dei prospetti e della sagoma del fabbricato ospitante l'unità mobiliare staggita.

Gli interventi edilizi che determinano una variazione planovolumetrica e architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzati, quali le verande edificate sulla balconata di un appartamento, sono soggetti al preventivo rilascio del permesso di costruire. In materia edilizia, una veranda è da considerarsi un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata a non sopperire ad

esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile. Nel caso in esame è stato realizzato un aumento volumetrico, nonostante l'uso di pannelli in alluminio.

La realizzazione di una veranda rappresenta un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia con incremento delle superfici e dei volumi, come tale, subordinato a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 dpr n. 380 del 2001. In questo caso è stato creato un nuovo volume edilizio, incidente anche sotto il profilo dell'alterazione dei prospetti e della sagoma dell'edificio.

Il presupposto per l'esistenza di un volume edilizio è costituito dalla costruzione di almeno un piano di base e due superfici verticali contigue, così da ottenere una superficie chiusa su un minimo di tre lati.

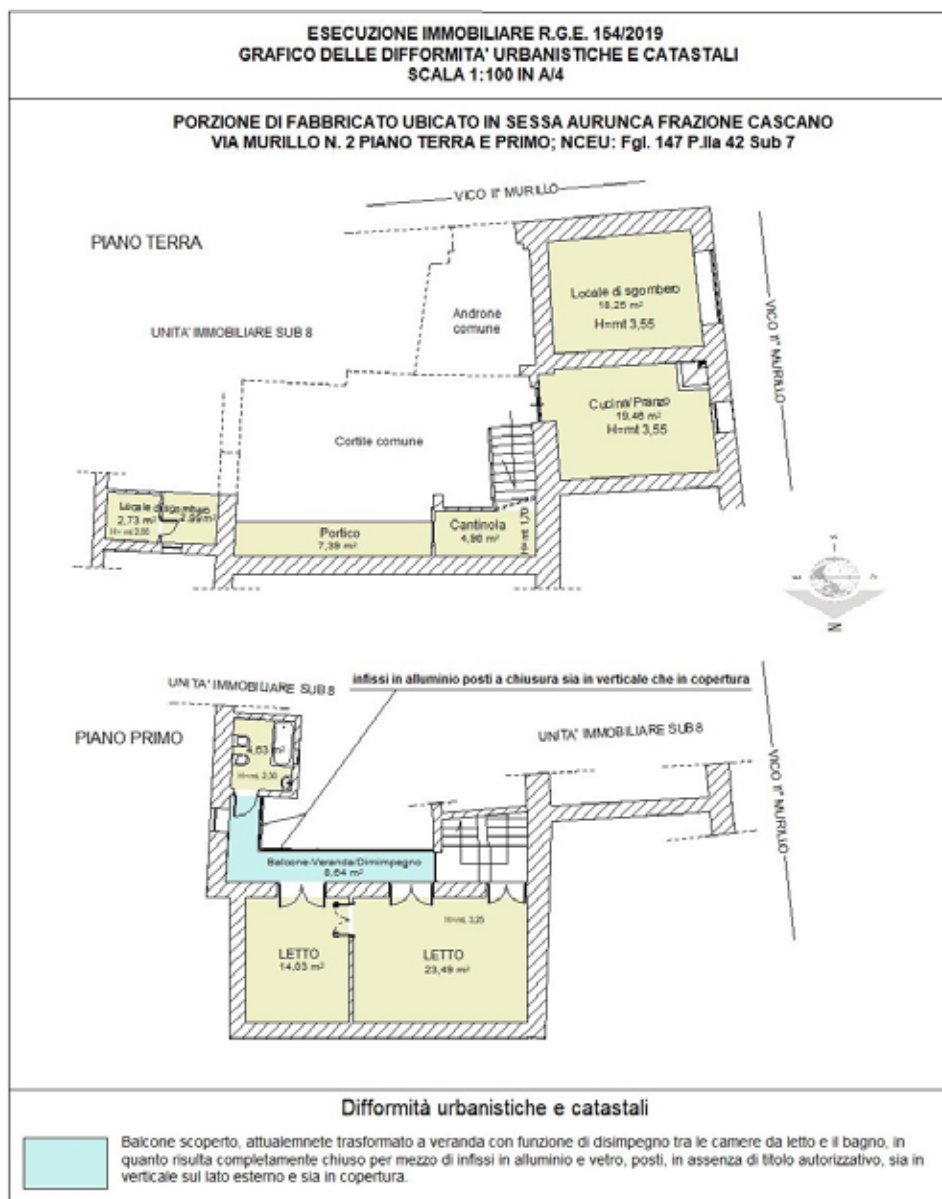
In concreto, se la trasformazione urbanistica ed edilizia è stata realizzata in assenza di preventiva autorizzazione, come nel caso specifico, occorrerebbe verificare la fattibilità di una sanatoria mediante la richiesta di un Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 rispetto al quale l'intervento dovrebbe risultare conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e sia al momento della presentazione della richiesta.

A tale proposito si rappresenta che alla data della presente relazione e con i dati a disposizione, lo scrivente non è in grado di pronunciarsi in merito all'eventuale sanabilità dell'immobile mediante la richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, in quanto, occorrerebbe conoscere le superfici e i volumi di tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato e non oggetto di pignoramento, per poi verificare se l'abuso commesso rientri nelle prescrizioni attuate per la zona omogenea "A" così come disciplinate dall'art. 25 del Regolamento Edilizio annesso al Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di Sessa Aurunca e dalla Tavola n. 73 "Tabella delle Tipologie Edilizia" del predetto P.d.F..

Pertanto, considerato che l'immobile pignorato non si trova 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), considerato inoltre, che per detto immobile non risultano presentate richieste per il rilascio di titoli autorizzativi, così come riportato nella certificazione del 22/10/2020 prot. 22839 a firma del Capo Settore Assetto del Territorio del Comune di Sessa Aurunca, ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore, si renderebbe necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione della struttura in alluminio e vetro posta a chiusura del balcone al primo piano, in modo da riportare lo stesso

balcone all'originaria destinazione d'uso non residenziale, ed in tal modo riportando l'immobile conforme alla consistenza catastale come da planimetria depositata in catasto il 27/07/1999. Il costo delle opere edili necessarie per la rimozione e trasporto a rifiuto della suddetta struttura in alluminio e vetro, calcolato a corpo e non a misura rispetto ai prezzi di mercato correnti, può essere quantificato in Euro 700,00; tale costo sarà detratto dal valore di stima del lotto di vendita.

Si riporta di seguito ed in allegato alla relazione di stima (*cf. allegato n. 2*) la rappresentazione grafica delle difformità riscontrate.



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.).

L'immobile risulta disabitato e nello stato di possesso degli attuali proprietari sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In riscontro alle verifiche eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto – di Caserta e presso i competenti uffici del Comune di Sessa Aurunca, e precisamente *Settore Assetto del Territorio e Settore Patrimonio Servizio Demanio*, relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sulla massa immobiliare oggetto di pignoramento, è possibile affermare quanto segue:

1. Non risultano trascritti procedimenti giudiziari civili.
2. Non risultano trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
3. Il bene immobile non risulta oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre *ex art. 2932 c.c.*, usucapione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale *ex art. 167 c.c.*; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali;
4. Non risulta sottoposto ad atti impositivi di servitù e non è oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, confisca, espropriazione per pubblica utilità.
5. **Risulta iscritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 15/04/2016 ai nn. 12473/9381, l'ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il 09/03/2016 contro OMISSIS, nata a Sessa Aurunca il**

XXXX, a favore di Poste Italiane S.p.A. con sede in Roma, gravante sull'immobile staggito.

6. Ad esclusione del vincolo sismico ricadente sull'intero territorio del comune di Sessa Aurunca, detto immobile risulta libero da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.);
7. Non ricade su aree demaniali o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risultano gravati da censo, livello e uso civico.
8. Per il fabbricato nel quale è ubicato l'unità immobiliare in parola, non risulta costituito alcun condominio né regolamento condominiale con relative tabelle millesimali.

1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione R.G. 12473 R.P. 9381 del 15/04/2016: ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il 09/03/2016 contro OMISSIS, nata a Sessa Aurunca il XXXX, a favore di Poste Italiane S.p.A. con sede in Roma, gravante sull'immobile staggito.

1.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

1.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

1.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

1.1.5. Iscrizioni:

- **Iscrizione R.G. 33058 R.P. 4626** del 22/09/201, nascente da ipoteca volontaria per un contratto di mutuo fondiario concesso con atto del Notaio BUONO Lucia di Santa Maria C.V. rogato in data 20/09/2011 rep. n. 1811/1189 a favore di BNL S.p.A. contro OMISSIS (parte mutuataria) e OMISSIS (parte datrice di ipoteca); importo capitale euro 68.071,38, importo totale euro 136.142,76 e durata 10 anni, gravante sulla "porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di SESSA A URUNCA -frazione Cascano - (CE), alla Via Murillo n. 2 e, precisamente: appartamento svolgentesi tra piano terra e primo, composto da 4,5 vani catastali confinate con: cortile, androne, vico II Murillo, eredi Grella, salvo altri. Riportato al catasto fabbricati del Comune di Sessa Aurunca: FOGLIO 137 PARTICELLA 42 SUBALTERNO 7 vico 2 Murillo/Cascano n. 2, piano T-1, zona cens. I, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita euro 232,41".

1.1.6. Pignoramenti:

Pignoramento dal quale è scaturita la presente procedura esecutiva R.G.E. 154/2019, promosso dalla **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con Sede Legale e Direzione Generale in Roma al Viale Altiero Spinelli n. 30, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Santa Maria C.V. in data 29/04/2019, agli esecutati sigg.ri OMISSIS, nato a Sessa

Aurunca il XXXX per la quota di ½ di piena proprietà e OMISSIS, nata a Sessa Aurunca il XXXX per la quota di ½ di piena proprietà, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV con nota n. 42 del 20/06/2019 ai nn.ri R.G. 21049 e R.P. 16226.

1.1.7. Altre trascrizioni: Nessuna

1.1.8. Difformità urbanistica-edilizie:

Con riferimento alla verifica delle eventuali difformità urbanistiche, si osserva che non essendo stati rilasciati titoli autorizzativi, lo scrivente non ha possibilità di effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi rispetto ad eventuali grafici autorizzativi di natura urbanistica, ragione per la quale è stato effettuato un riscontro oggettivo dell'attuale stato dei luoghi e un confronto dell'attuale situazione rispetto alla planimetria catastale inserita in banca dati il 27/07/1999 n. A02069.1/1999 a seguito di variazione per ampliamento frazionamento e fusione.

A tale riguardo, dal sopralluogo effettuato in data 17/07/2020, lo scrivente ha riscontrato una palese variazione planovolumetrica e architettonica dell'immobile in questione, riconducibile alla variazione della destinazione d'uso del balcone scoperto posto al primo piano, il quale è stato trasformato in veranda con la funzione di disimpegno tra le camere da letto ed il bagno. Tale variazione ha comportato un aumento di superficie residenziale con incremento di volume ed alterazione dei prospetti e della sagoma del fabbricato ospitante l'unità mobiliare staggita.

La realizzazione di una veranda rappresenta un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia con incremento delle superfici e dei volumi, come tale, subordinato a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 dpr n. 380 del 2001. In questo caso è stato creato un nuovo volume edilizio, incidente anche sotto il profilo dell'alterazione dei prospetti e della sagoma dell'edificio.

In concreto, se la trasformazione urbanistica ed edilizia è stata realizzata in assenza di preventiva autorizzazione, come nel caso specifico, occorrerebbe verificare la fattibilità di una sanatoria mediante la richiesta di un Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 rispetto al quale l'intervento dovrebbe risultare conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e sia al momento della presentazione della richiesta.

A tale proposito si rappresenta che alla data della presente relazione e con i dati a disposizione, lo scrivente non è in grado di pronunciarsi in merito all'eventuale sanabilità dell'immobile mediante la richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, in quanto, occorrerebbe conoscere le superfici e i volumi di tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato e non oggetto di pignoramento, per poi verificare se l'abuso commesso rientri nelle prescrizioni attuate per la zona omogenea "A" così come disciplinate dall'art. 25 del Regolamento Edilizio annesso al Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di Sessa Aurunca e dalla Tavola n. 73 "Tabella delle Tipologie Edilizia" del predetto P.d.F..

Pertanto, considerato che l'immobile pignorato non si trova 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), considerato inoltre, che per detto immobile non risultano presentate richieste per il rilascio di titoli autorizzativi, così come riportato nella certificazione del 22/10/2020 prot. 22839 a firma del Capo Settore Assetto del Territorio del Comune di Sessa Aurunca, ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore, si rende necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione della struttura in alluminio e vetro posta a chiusura del balcone al primo piano, in modo da riportare lo stesso balcone all'originaria destinazione d'uso non residenziale, ed in tal modo riportando l'immobile conforme alla consistenza catastale come da planimetria depositata in catasto il 27/07/1999. Il costo delle opere edili necessarie per la rimozione e trasporto a rifiuto della suddetta struttura in alluminio e vetro, calcolato a corpo e non a misura rispetto ai prezzi di mercato correnti, può essere quantificato in Euro 700,00; tale costo sarà detratto dal valore di stima del lotto di vendita

- 1.1.9. *Difformità catastale*: come riportato in risposta al quesito n. 3, le difformità catastali, coincidenti con quelle urbanistiche, saranno definite nei modi e nei costi prospettati in risposta al punto precedente.

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.

Dalle verifiche effettuate, si riscontra che l'intero fabbricato nel quale è ubicato l'immobile staggito, non ricade su suolo demaniale.

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.

L'intero fabbricato nel quale è parte integrante l'unità immobiliare riportata nel **Lotto Unico**, risulta edificato sulla particella di terreno censita in catasto al foglio 137 p.lla 42.

Sulla base delle verifiche effettuate presso i competenti uffici, si evidenzia che il suddetto terreno non risulta gravato da censo o livello, ed inoltre i beni staggiti, non risultano riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non appartengono ai beni culturali o paesaggistici di cui all'art. 2 D.Lgs. 42/2004.

Per quanto attinente alla verifica sull'eventuale esistenza di uso civico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una duplice verifica: la prima presso il preposto *Settore Patrimonio – Servizio Demanio* – del Comune di Sessa Aurunca, dal quale è risultato che la particella di terreno di impianto all'intero fabbricato ubicato alla frazione Cascano Vico II° n. 2, non è gravata da uso civico a favore di soggetto pubblico o privato.

La seconda verifica è stata effettuata presso la *Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici*; tra gli atti in possesso dal suddetto ufficio (*cf. allegato 8*) si evince:

- che nel Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste - COMITATO SPECIALE PER LA BONIFICA INTEGRALE del SOTTOSEGRETARIO PER LA BONIFICA INTEGRALE 1107 Pos. 13/3/4 u.c. del 13 giugno 1938; nel Decreto n. 88 del R° COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI IN NAPOLI del 26 febbraio 1941; nel Decreto del Ministro Segretario di Stato PER L'AGRICOLTURA E PER LE FORESTE del 21 giugno 1965, non sono riportati tra i terreni assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927, i terreni distinti in catasto al foglio 137;
- che fra quelli per i quali il suddetto Decreto del 26 febbraio 1941 fa salvo al Comune di Sessa Aurunca di provocare, ai sensi dell'art. 39 del regolamento 26/2/1928 n. 332, la prescritta autorizzazione dal Ministero Agricoltura e Foreste per l'alienazione non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 137;
- che fra le terre lasciate alla destinazione di uso pubblico di cui al Decreto del Ministro Segretario di Stato PER L'AGRICOLTURA E PER LE FORESTE del 13 giugno 1938, non risultano indicati terreni distinti in catasto al foglio 137.
- che fra i terreni citati nel decreto del Ministro Segretario di Stato PER L'AGRICOLTURA E PER LE FORESTE del 5 marzo 1970, non risultano indicati terreni distinti in catasto al foglio 137.

Pertanto, sulla base dalle verifiche effettuate, si può ragionevolmente affermare che l'immobile staggito non insiste su terreno gravato da uso civico.

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

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

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

Per il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile staggito non risulta costituito nessun regolamento di condominio con allegate tabelle millesimali.

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	€ 0,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia	€ 0,00
Cause in corso	€ 0,00

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

1.1 – Immobile oggetto della vendita

LOTTO UNICO
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
<p>Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca frazione Cascano (CE) al Vico II° Murillo n. 2, e precisamente la porzione costituita da un piano terra con accesso diretto dall'androne e dal cortile comune, avente una pertinenza costituita da un portico aperto di mq. 7,39, un locale di sgombero di superficie utile mq. 5,72, una cantinola realizzata nel sottoscala di mq. 4,96, un ulteriore locale di sgombero con accesso diretto dal Vico II° Murillo di mq. 18,25, una cucina/pranzo di mq. 19,46 la quale forma un appartamento con la restante consistenza ubicata al primo piano (raggiungibile per mezzo della scala comune coperta, ed esterna alle unità abitative) costituita da due camere da letto di superficie utile totale mq. 37,52, un bagno di mq. 4,63, ed un balcone di superficie utile mq. 8,64, trasformato in veranda per mezzo di infissi in alluminio e vetro, con funzione di disimpegno tra le camere da letto ed il bagno.</p>
<p>Dati Catastali: N.C.E.U. comune di Sessa Aurunca, foglio 137, particella 42, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale 124 m², rendita Euro 232,41.</p>
<p>Coerenze: confina a nord con proprietà aliena, a sud e ad ovest con Vico II° Murillo, ad est con l'unità immobiliare fgl. 147 p.lla 42 sub 8.</p>

1.1.1 – Criteri di stima

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione degli immobili oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza.

Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerando l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni.

I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato effettuata presso più agenzie immobiliari ubicate nel comune di Frattaminore, con riferimento alle compravendite immobiliari di manufatti aventi per quanto più possibile caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zona limitrofa.

I valori indicati dalle agenzie immobiliari interpellate, sono quasi esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda; tale circostanza ha influenzato in maniera determinante nella scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame.

Ne consegue, che la base di dati a disposizione dello scrivente, non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica alternativa possibile nell'effettuare una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, è espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

1.1.2 - Analisi del mercato immobiliare

La stima dell'immobile attraverso il metodo monoparametrico non può prescindere da un'attenta analisi del mercato di riferimento condotta a livello nazionale, provinciale, comunale e locale.

Con riferimento al mercato immobiliare a livello nazionale, per **l'anno 2018** si conferma l'andamento positivo del mercato residenziale, un trend ininterrotto dal 2014, chiudendosi con più di 550mila compravendite.

Negli ultimi vent'anni, secondo un'analisi dell'Ufficio Studi di Tecnocasa, il mercato immobiliare ha visto una crescita delle compravendite del 3,6%. Il trend delle compravendite ha avuto un andamento parabolico, analogo a quello dei prezzi, ma la ripresa delle transazioni, a differenza dei valori, è iniziata già dal 2014.

La ripresa delle compravendite non è paragonabile ai livelli del 2008, quando le transazioni si aggiravano intorno alle 665mila per scendere drasticamente intorno alle 400mila operazioni nel 2012, in concomitanza con la crisi finanziaria che ha colpito il nostro Paese e l'inasprimento della tassazione sulla casa. L'inversione di tendenza si verificò tra la fine del 2015 e l'inizio del 2016 grazie ai vari bonus a sostegno dell'acquisto e della ristrutturazione delle abitazioni, nonché ai mutui più favorevoli per la casa. Le compravendite raggiunsero quasi le 550mila unità nel 2017.

Il 2018 è stato l'anno in cui la ripresa del mercato immobiliare ha coinvolto prezzi e compravendite, superando la crisi che lo aveva interessato fino al 2017. La domanda immobiliare si è dimostrata vivace grazie ai mutui ancora convenienti e all'interesse degli investitori. Anche la diminuzione dei tempi di vendita conferma il trend positivo. *Fonte: "idealista/news" del 28/12/2018.*

Con riferimento all'anno 2019, l'Ufficio Studi Tecnocasa riferisce che nonostante le incertezze che hanno caratterizzato l'Italia, il mercato sembra aver tenuto. Il desiderio di acquistare casa è sempre vivo. Gli investitori sono attratti dall'asset immobiliare, soprattutto in quelle città che per flussi turistici, studenteschi e di lavoratori fuori sede sono sempre molto interessanti in termini di rendimenti. In queste realtà i canoni di locazione potranno aumentare.

A livello di prezzi, nelle grandi città, si denota una leggera salita (tra +1% e +3%), con Milano a fare da traino. Il rialzo interessa anche le zone semicentrali e le periferie soprattutto se servite e con un'offerta abitativa di qualità come già successo nel corso del 2018. Le realtà più piccole e intermedie, come i comuni dell'hinterland e i capoluoghi di provincia, risultano dinamiche in termini di transazioni ma piuttosto stabili a livello di valori, con una possibile eccezione della prima cintura delle grandi metropoli, influenzata dall'andamento di queste ultime.

Anche per il 2019 la qualità è stata importante e premiante, sia per le abitazioni sia per i servizi offerti a livello di zona - quartiere. Sulle nuove costruzioni ci sono stati i primi segnali di ripartenza, con ridotti tempi di vendita. Una valutazione del mercato immobiliare non può prescindere dall'andamento del settore del credito e dell'economia in generale. I mutui restano ancora favorevoli ed il mercato del credito non si è discostato molto dai risultati del

2018. Importante per il futuro del mercato immobiliare sarà la fiducia, legata alla ripresa dell'economia e dell'occupazione; *Fonte: "idealista/news" del 31/01/2019.*

Per quanto riguarda l'anno in corso, il Centro Studi FIAIP, riferisce che il sentiment per il 2020 non è certo negativo, ma con ogni probabilità vedremo un minimo calo di compravendite. Inoltre, laddove ci siano stati interventi di riqualificazione, i prezzi potrebbero iniziare a risalire così come nelle città in cui ci siano stati interventi di adeguamento alla domanda turistica, perché l'investimento immobiliare in questi casi è tornato ad essere tra quelli più ricercati, soprattutto tra i piccoli investitori con disponibilità di spesa tra i 100 e i 250 mila euro. Tra le città in questione in particolare Roma, Firenze, Napoli, Venezia, Verona, e in genere tutti i luoghi di richiamo turistico.

La ragione di questa ripresa è la voglia di investire nel mattone (sempre parlando di piccoli investitori) a causa della grande mancanza di fiducia nei confronti del sistema bancario e negli scarsi rendimenti di investimenti quali obbligazioni e depositi bancari; quindi il mattone diventa un bene rifugio.

Anche nel 2020 il maggior problema dell'immobiliare resta il carico fiscale: il passaggio da Ici a Imu ha portato la tassazione a triplicare da 9 a 24 miliardi. Il fatto positivo è però che i prezzi sono ai minimi storici quindi, per quanto possano ancora marginalmente scendere nelle periferie, ci sono già ottime occasioni di investimento da un lato e di acquisto da parte dei giovani dall'altro, grazie anche ai mutui i cui tassi sono a loro volta ai minimi storici.

Per il Ceo di Gabetti, il 2020 sarà un anno per cui si prevede, come è stato per il 2019, una costante crescita delle compravendite in campo residenziale nell'ordine del + 5-8%. L'inversione di tendenza è ormai confermata e stabilizzata e a fine anno si stima di superare le 600mila transazioni. Il nuovo anno confermerà la ripresa del settore, seppure con valori differenti nelle diverse zone d'Italia. Ci sono città che hanno ben performato nel 2019 e che continueranno a farlo, come l'ormai inarrestabile Milano, ma anche Bologna, Napoli o per esempio Bari. Anche la Capitale sta segnando tassi di crescita positivi e crediamo possa trarre nuova linfa dalle diverse iniziative di sviluppo e riqualificazione residenziali in atto. Dal punto di vista dei tempi medi di vendita, si assiste a una progressiva diminuzione mentre, per quanto riguarda i prezzi, si prevede una complessiva stabilizzazione, con punte positive nelle città considerate più appealing.

Un indice importante per capire il trend positivo di mercato – osserva il responsabile ufficio studi Tecnocasa, è la riduzione delle tempistiche di vendita che conferma l'esistenza di una domanda molto vivace e di un'offerta che continua a ridursi in alcune realtà, soprattutto per le tipologie di migliore qualità. L'anno appena iniziato non avrà un andamento molto diverso:

l'interesse per l'immobile, sia come prima casa sia per investimento, è sempre molto vivo come dimostra la crescita delle richieste raccolte dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa. Gli investitori continuano ad essere attratti. Fonte: *"Idealista" del 16/01/2020*.

Le previsioni che gli esperti del settore hanno riportato all'inizio di quest'anno, hanno impattato drasticamente contro le vicende sanitarie che l'Italia sta attraversando a partire dalla metà del mese di febbraio.

Ed infatti, il mercato immobiliare si prepara ad assorbire un duro colpo dal blocco dovuto all'emergenza sanitaria che il nostro Paese vive a causa del coronavirus. Un buco di qualche mese che visite virtuali e acquisti online non potranno colmare.

E dato che il settore residenziale rappresenta la fetta maggiore del nostro mercato, è in questo ambito che, anche per la chiusura delle agenzie per decreto, si attende un calo importante delle compravendite e in un secondo momento dei prezzi.

I vertici di Nomisma hanno presentato il 25 marzo la fotografia e le previsioni sul settore, in una diretta streaming che da sola racconta la situazione di isolamento che stiamo vivendo.

La rappresentazione che ne esce è a tinte scure e sovrappone immagini diverse in base allo scenario che potrà realizzarsi. Archiviato quello pre-virus, ormai superato, restano due scenari negativi, più o meno pessimistici.

In sostanza da Nomisma si aspettano un calo delle compravendite residenziali tra le 40mila e le 110mila unità rispetto alle 603mila vendite del 2019, che in termini di fatturato significano da 9 a 20 miliardi in meno di volumi nel 2020. Senza coronavirus Nomisma si attendeva 613mila transazioni quest'anno.

«La situazione già da qualche mese presentava alcune difficoltà - spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma -. La componente certa di acquisto immobiliare si era ridotta a 500mila famiglie, ma rimaneva una quota significativa di domanda potenziale, due milioni di famiglie che avrebbero potuto acquistare. Al momento frenate dalla debolezza economica».

A supportare la domanda sono stati gli acquisti per investimento, arrivati al 15% delle compravendite e volti a sfruttare il buon momento degli affitti brevi. Una domanda, quella per mettere a reddito gli immobili, tornata dal 2018, grazie allo sgonfiamento dei prezzi degli anni prima, ma che si avvia a ridursi drasticamente.

In una prima fase i prezzi non dovrebbero seguire il calo delle transazioni. Nel nostro Paese i prezzi mostrano sempre una certa rigidità, che oggi potrebbe essere negativa perché ingesserebbe il mercato. Le quotazioni registreranno flessioni medie tra l'1,1% e il 3,1% nel

biennio 2020-2021 (sul 2019). Per il 2022 Nomisma stima una flessione dei valori in timida attenuazione.

Il quadro che si profila evidenzia un contrasto stridente con i risultati registrati da Nomisma nel 2019, che restituivano un generalizzato miglioramento rispetto al passato.

Gli scenari che si prospettano all'orizzonte devono tenere conto anche della situazione economica critica. Non basteranno le App messe a punto da start up immobiliari per fare vendere tante abitazioni quante l'anno scorso, quando si erano di poco superate le 600mila unità vendute (603mila circa, come citato, nei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate).

Nel triennio che ci aspetta, riguardo al settore residenziale, Nomisma prevede una perdita tra 54,5 e 113 miliardi di euro di fatturato, a seconda dello scenario che si concretizzerà. È chiaro che le pesanti ripercussioni del Covid-19 sull'economia non si estingueranno in pochi mesi. «La ripresa dipenderà dalle strategie che il governo metterà in campo per sostenere i redditi, dalla flessibilità delle banche sul fronte mutui e da come la crisi si rifletterà sull'economia in generale» dice Dondi. Certo è che, come ha spiegato Lucio Poma, capo economista di Nomisma, la pandemia colpisce un Paese che era già debole. «Quasi sicuramente l'Italia andrà in deflazione» dice Poma.

Sono troppe le variabili macroeconomiche per poter immaginare che il settore immobiliare si muova in maniera autonoma dal contesto. Una doccia fredda, dunque, quando il mercato sembrava aver ormai imboccato la via della ripresa con un fatturato stimabile in 98,3 miliardi nel 2019; *Fonte: "Il Sole 24 Ore" del 28/03/2020.*

Nel II° Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Luglio 2020 Nomisma presentato il 22 luglio 2020 e che ha analizza il mercato immobiliare delle città di Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia, si legge che *“A un primo trimestre d'anno in cui secondo i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate le compravendite sono state deficitarie (-15,5%) ne è seguito un secondo più negativo. L'anno si chiuderà con un calo complessivo di circa il 18%, passando da 603 mila a 494 mila compravendite secondo le proiezioni dello scenario più positivo (base) previsto da Nomisma. Il consuntivo può però oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila transazioni (-14,1%) a seconda che si consideri lo scenario avverso (“hard”) o quello più favorevole (“soft”).*

Per l'Istituto bolognese, le tendenze negative si manifesteranno anche nella prima parte del 2021, seppur con un'entità *“decisamente più contenuta rispetto a quella registrata nell'anno in corso”*.

Alla luce della situazione venutasi a creare con la pandemia Covid – 19 Nomisma, come già in occasione del 1° Osservatorio, ha delineato 3 diversi scenari di evoluzione del contesto macroeconomico e, conseguentemente, del mercato immobiliare italiano: “base”, “soft” e “hard”.

Le compravendite per il mercato immobiliare residenziale – nello scenario che oggi appare più probabile (“Base”) – dovrebbero attestarsi al di sotto delle 500 mila unità, passando dalle 603 mila transazioni del 2019 alle 494 mila del 2020 (-18%). Tale risultato può oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila compravendite (-14,1%), a seconda che si consideri lo scenario più avverso o lo scenario più favorevole.

Per il 2021 si ipotizza il permanere di tendenze negative nella prima metà dell’anno, di entità decisamente più contenuta rispetto a quelle registrate nell’anno in corso, peraltro controbilanciate dall’evoluzione prevista nella seconda metà del 2021, tanto da determinare una sostanziale stabilità delle transazioni nello scenario “Base” (499 mila compravendite, +1% rispetto al 2020). Lo scenario peggiore prevede che la ripresa della seconda parte del 2021 non sia in grado di recuperare quanto perso nel corso della prima metà dell’anno, con un risultato complessivo di 460 mila transazioni concluse; quello “soft” vede invece un recupero delle transazioni già nella prima parte del 2021, portando la risalita a fine anno a quota 537 mila.

Per Nomisma nella seconda parte di quest’anno e nel 2021 sarà la componente di domanda con autonomia reddituale e patrimoniale a trainare il mercato della compravendita; nel 2022 la crescita dovrebbe proseguire, senza tuttavia recuperare i livelli pre Covid. Pur nello scenario più favorevole si rimarrà sotto quota 600 mila transazioni, mentre lo scenario “base” vede un livello di scambi nell’ordine di 521 mila unità; quello “hard” prevede che ci si attesti sotto le 500 mila transazioni, con una chiara difficoltà del settore a rimettersi in moto.

Se il calo delle transazioni è un fenomeno ampiamente pronosticato, a sorprendere è l’immediatezza con cui i valori si sono allineati, quantomeno nell’orientamento, al nuovo contesto. Le dinamiche in atto portano Nomisma a prevedere una contrazione dei valori media annua per il 2020 (secondo lo scenario “base”) del -2,6% nel segmento abitativo, e del -3,1% e -3,2% rispettivamente nei settori direzionale e commerciale. Lo scenario più favorevole (“soft”) presenta per le abitazioni una contrazione per il 2020 di 2 punti percentuali, a fronte di una flessione di 4 punti percentuali nello scenario “hard”.

Oltre a Milano le città che presentano i cali più contenuti sono Firenze, Padova e Bologna, cui si aggiungono Venezia e Palermo limitatamente agli immobili d’impresa. I cali più accentuati

sono previsti a Catania, Bari e Roma, mentre Torino e Napoli mostrano performance particolarmente negative nel segmento non residenziale.

La risalita degli investimenti dei prossimi anni potrebbe – per Nomisma- scaturire da una ricomposizione del mercato a favore di categorie finora sottorappresentate. L'entità dei cambiamenti in atto impone cautela, per questo *“uno scenario più credibile potrà essere tracciato solo al termine di questo anno. Fino ad allora non si potrà fare altro che sperare che una propensione spesso acritica e incondizionata all'investimento immobiliare salvaguardi il settore da un tracollo che, dai responsi dei modelli previsionali, appare inevitabile”*; Fonte: *“Nomisma”* 28/07/2020.

Continuando nell'analisi del mercato di riferimento, si denota che nell'intera provincia di Caserta sono presenti oltre 21.610 immobili in vendita e 7.550 in affitto, con un indice di circa 32 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 34% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.800 €/m². Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 14.360 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (6.496 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 5.167 annunci in totale, seguita da locali commerciali (1.746 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Caserta (20%), che è anche quello più attivo in termini relativi (76 annunci per mille abitanti).

La provincia di Caserta ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.150 €/m² in media in tutta la provincia. Il prezzo medio degli appartamenti nella provincia non è uniforme tra i diversi comuni, anche se nella maggioranza dei casi ha un prezzo compreso tra 1.000 €/m² e 1.350 €/m².

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita in provincia di Caserta mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole diminuzione (-0,86%). La minima riduzione delle quotazioni rilevata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato in provincia di Caserta, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **pentavani**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **loft**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 3% negli ultimi 3 mesi. Fonte: *“mercato-immobiliare.info”* del 10/03/2020.

1.1.3 - Rilevazioni di mercato fonti indirette

Con riferimento al mercato immobiliare locale, *l'Osservatorio Immobiliare di "Mercato-immobiliare.info"* registra che per Sessa Aurunca, dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Baia Domizia, Piedimonte, Carano.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Baia Domizia con oltre 162 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 618 annunci immobiliari, di cui 580 in vendita e 38 in affitto, con un indice complessivo di 27 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (15) zone a Sessa Aurunca è compreso in tutta la città tra 400 €/m² e 1.550 €/m² per la compravendita e tra 1,2 €/m² mese e 3,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.100 €/m²) è di circa il 37% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.800 €/m² ed è anche di circa il 6% inferiore alla quotazione media provinciale (1.200 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a Sessa Aurunca è molto disuniforme nella cittadina e per contenere il 60% delle richieste è necessario considerare un intervallo tra 600 €/m² e 1.600 €/m².

Per quanto riguarda la dinamica dei prezzi, il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Sessa Aurunca mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in forte aumento (+7,75%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato non è del tutto evidente ed è poco omogeneo nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Sessa Aurunca, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da trivani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 24% negli ultimi 3 mesi.

Un incremento delle quotazioni ha interessato negli ultimi 3 mesi tutte le altre tipologie d'immobili monitorate. Fonte: *"Mercato immobiliare.info"* quotazioni del 29/10/2020.

Il Borsino Immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali – attribuisce per le abitazioni ricadenti in Sessa Aurunca – **Zona Cascano, Giusti, S. Felice** – i seguenti valori:

Borsino Immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali – Quotazioni Sessa Aurunca - Zona Cascano, Giusti, S. Felice -			
Abitazioni in stabili di 1° fascia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo

<i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona</i>	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
	550,00	710,00	870,00
Abitazioni in stabili di fascia media <i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona</i>	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)
	426,00	549,00	673,00
Abitazioni in stabili di 2° fascia <i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona</i>	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)
	317,00	391,00	465,00

Nella scelta del più probabile valore di mercato dei beni staggiti, ulteriore verifica è costituita dalla quotazione *del valore normale dei fabbricati* mediante rilevazione diretta *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate*.

L'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto, il valore normale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

VR - valore reale dell'immobile espresso in Euro

sc - sommatoria della superficie commerciale in mq

vu - valore unitario commerciale espresso in €/m²

cm - coefficiente di merito dell'immobile in %

Nel caso in esame, le Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate da applicare al valore normale dell'appartamento si riferiscono al primo semestre 2020 per immobili ricadenti in **fascia/zona – Suburbana/Cascano, Giusti, S. Felice – codice di zona "E17" microzona catastale "0" tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico" destinazione "residenziale"**; tale quotazione attribuisce un valore minimo di **500,00 €/m²** e un valore massimo di **750,00 €/m²** per la tipologia "abitazioni civili", nonché, un valore minimo di

350,00 €/m² e un valore massimo di **500,00 €/m²** per la tipologia “*abitazioni di tipo economiche*”, da applicare al valore normale degli immobili di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 “*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296*”.

In applicazione alle suddette disposizioni, il valore normale del fabbricato oggetto di stima è il seguente:

ANNO	2020
SEMESTRE	1
Fascia/zona	<i>Suburbana/Cascano, Giusti, S. Felice</i>
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Abitazioni di tipo economico
Tipologia OMI quotata	Abitazioni di tipo economico
Grado tipologia quotata	Corrispondente
Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 350,00
Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 500,00
Stato Conservativo	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0,5
K2 (coefficiente livello di piano)	0,8
K = (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata)	0,725
Valore normale unitario in c.t. = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K	€ 460,00

1.1.4 - Rilevazioni di mercato fonti dirette

Nella ricerca del valore venale dell’immobile oggetto di stima, sono state eseguite indagini di mercato presso più agenzie immobiliari, precisando, che per avere un quadro quanto più realistico del mercato immobiliare della zona, le seguenti agenzie interpellate sono tutte ubicate nel territorio di Sessa Aurunca:

1. **Casa Agency:** Corso Lucilio, 93 – Sessa Aurunca;
2. **Studiocasa.:** Via XXI Luglio, 25 – Sessa Aurunca;
3. **Celeste Immobiliare.:** Viale dei Pini Central Residence – Sessa Aurunca.

Alle agenzie immobiliari interpellate, è stata fornita una descrizione quanto più dettagliata possibile del bene oggetto di stima; si riportano di seguito i dati reperiti:

Casa Agency: Corso Lucilio, 93 – Sessa Aurunca			
Tipologia immobile	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)

Appartamento	500	700,00	600,00
Studiocasa.: Via XXI Luglio, 25 – Sessa Aurunca			
Tipologia immobile	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Appartamento	450,00	700,00	575,00
Celeste Immobiliare.: Viale dei Pini Central Residence – Sessa Aurunca			
Tipologia immobile	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Appartamento	400,00	650,00	525,00

Le informazioni di mercato assunte presso operatori ed agenti immobiliari in zona sono di natura prettamente indicativa, ma, comunque, valide a stabilire un intervallo, ancorché ampio, delle più probabili quotazioni di mercato.

Al fine di ampliare il quadro di riferimento si sono analizzate le offerte di vendita di immobili reperibili anche su siti internet. Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo - massimo) offerti per immobili appartenenti alla medesima categoria immobiliare.

Ulteriori ricerche di mercato sono state effettuate sui seguenti portali di annunci immobiliari:

- *Immobiliare.it*
- *Casa.it*
- *Caasa.it*
- *Idealista.it*
- *Trovacasa.net*

Le informazioni di mercato assunte presso i portali on line, che ci consegnano un ampio quadro di riferimento del mercato immobiliare, sono di natura prettamente indicativa, ma, comunque, valide a stabilire un intervallo, ancorché ampio, delle più probabili quotazioni di mercato.

Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo - massimo) offerti per immobili appartenenti alla medesima categoria immobiliare.

1.1.5 – Offerte di vendite immobiliari: campioni rilevati

Rif	Annuncio	Rif. annuncio	Sup. Comm. Mq.	Offerta Euro	Costo unitario €/mq
1	Easyavvisi.com	Ea-8930571	110	75.000,00	681,00
2	Caasa.it	46d4df18	96	60.768,00	633,00

3	Caasa.it	46d3cd29	127	50.800,00	400,00
4	Caasa.it	46dd2de	95	60.000,00	631,00
5	Easyavvisi.com	Ea-6864254	80	54.000,00	675,00
6	Easyavvisi.com	Ea-8930555	105	65.000,00	619,00
7	Caasa.it	46d26a07	100	77.000,00	770,00
8	Easyavvisi.com	Ea-6864215	110	55.000,00	500,00
9	Easyavvisi.com	Ea-8930551	100	60.000,00	600,00
10	Easyavvisi.com	Ea-6864195	130	68.900,00	580,00
Valore medio in c.t.					600,00

Come già anticipato, i dati rinvenuti, comparabili con il bene da stimare, ci permettono di effettuare una stima di massima del valore di mercato dello stesso per analogia, anche se si ritiene il campione rilevabile poco ricco ma comunque sufficiente a formulare un giudizio di stima di massima, che andrà perfezionato poi con l'ausilio degli indicatori forniti dalle fonti indirette. Questi ultimi permettono di ridurre l'incertezza della stima insita nel metodo comparativo quando la scarsa disponibilità di dati ne limita la buona riuscita, ai fini della corretta stima del valore di mercato.

Bisogna evidenziare, inoltre, che i dati osservati dalle fonti dirette sono relativi a proposte di vendita con le quali i venditori offrono gli immobili sul mercato.

Tali offerte, come ovvio, rappresentano il massimo che il venditore richiede per il proprio immobile, ma il mercato con la contrattazione, ovviamente, porta ad un abbassamento delle relative offerte. Per cui tra l'effettivo prezzo di acquisto e l'offerta esiste uno scarto variabile in ragione delle diverse realtà comunali e le specifiche tipologie immobiliari e che generalmente viene ricondotto ad una percentuale, che si contrappone generalmente tra l'offerta e la definitiva transazione.

Occorre, quindi, epurare la stima dall'errore insito nel campione (o quanto meno di ridurlo), che non sconta ancora la riduzione del prezzo, generalmente esistente, fra l'offerta e l'effettiva transazione.

1.1.6 – Elaborazione delle indagini dirette

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo monoparametrico, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard. Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene individuato il più probabile valore unitario posseduto dall'immobile.

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard.

La deviazione standard fornisce un'indicazione della distanza dei valori campionati rispetto al valore medio (V_m) e, l'intervallo tra $V_m - dev.stand$ e $V_m + dev.stand$ rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 68% ricade il valore di mercato degli immobili della zona. Mentre nell'intervallo più ampio $V_m \pm 2 \times dev.stand$ ricade il 95% dei possibili valori verificabili.

Nella tabella che segue si è proceduto alla determinazione dell'intervallo zonale mediante la metodologia statistica della deviazione standard dei valori rilevati:

	Valori rilevati €/mq
	681,00
	633,00
	400,00
	631,00
	675,00
	619,00
	770,00
	500,00
	600,00
	580,00
Deviazione standard	€/mq 104,48
Valore medio in c.t.	€/mq 600,00

La deviazione standard di circa 104,48 €/mq fornisce l'indicazione dell'intervallo dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di €/mq 600,00 e quindi l'intervallo €/mq 700,00 in c.t. – €/mq 500,00 in c.t. entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore di tutti gli immobili aventi caratteristiche tipologiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o in zone aventi medesime caratteristiche omogenee.

Tale valore, stimato sulle proposte di vendita, è, sostanzialmente, coerente con gli indicatori sintetici forniti dagli operatori del settore immobiliare, e risulta essenzialmente in linea con gli indicatori sintetici relativi alle rilevazioni indirette (Borsini immobiliari) in quanto pienamente compreso nel campo di variabilità e molto prossimo ai valori medi ivi riportati; tutto ciò a riprova della concretezza e della bontà del risultato ottenuto.

In definitiva, considerate le caratteristiche tipologiche dell'immobile staggito, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario di zona, espresso in euro per metro quadrato di superficie (metodo monoparametrico) pari ad **€/mq 600,00 in c.t.**, costituito dal valore medio di mercato riscontrato per immobili ubicati in contesti simili e con caratteristiche d'uso e manutenzione comparabili.

1.1.7 - Coefficienti di merito

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Si è scelto pertanto di utilizzare i correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell'Agenzia delle Entrate.

Il metodo consiste nel rilevare, dalla suddetta tabella, i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e di calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito C_M da applicare al valore attribuito all'intero lotto di vendita.

1.1.8 – Stima Lotto Unico

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato, come ampiamente relazionato nei paragrafi precedenti, scaturisce dall'applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale così come calcolata in risposta al quesito n. 2, apportando i

correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)	
Fattore posizionale	
Posizione relativa alla zona OMI <i>Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi pubblici <i>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Trasporti pubblici <i>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi Commerciali <i>Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Verde pubblico <i>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</i>	Lontani (>300m < 3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Dotazione di parcheggi <i>Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)</i>	Scarsa <i>Fattore di incidenza: -0,1</i>
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	
Stato Conservativo	Realizzato oltre 30 anni <i>Fattore di incidenza: -10</i>
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Scadente <i>Fattore di incidenza: -3</i>
Finiture	Economiche <i>Fattore di incidenza: -1</i>
Caratteristiche architettoniche	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Pertinenze comuni	Scarse <i>Fattore di incidenza: -0,5</i>
Androne	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Prospicenza	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Sicurezza	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Ascensore	Assente piano 1 <i>Fattore di incidenza: -0,5</i>
Nr. Unità del fabbricato	2 <i>Fattore di incidenza: 1</i>
Piani fuori terra	Piani 2 <i>Fattore di incidenza: 0,5</i>
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa	
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Scadente <i>Fattore di incidenza: -3</i>
Finiture	Economiche <i>Fattore di incidenza: -0,1</i>
Caratteristiche architettoniche	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Piano	Ultimo <i>Fattore di incidenza: 0,2</i>
Numero piani interni	2 <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Bagni	1 ogni 2 camere <i>Fattore di incidenza: -0,3</i>
Servizi giorno/Lavanderia <i>servizio giorno con water + lavabo</i>	Assenti <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Ripostiglio	Assente <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Vista Esterna	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>

Esposizione (ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est)	Normale Fattore di incidenza: 0
Luminosità	Normale (1/8 sup. int.) Fattore di incidenza: 0
Impianti	Economici Fattore di incidenza: -0,9
Spazi interni	Normali Fattore di incidenza: 0
Distribuzione interna	Approssimativa Fattore di incidenza: -0,5
Costruttore	
Storia	Consolidata (> 30 anni) Fattore di incidenza: 0,5
Struttura aziendale	Normale Fattore di incidenza: 0
Progettazione	Nessuna Fattore di incidenza: -0,5
Posizione del costruttore	Altro Fattore di incidenza: 0
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO	-19,60%

Lotto Unico
Calcolo del valore di stima

Stima comparativa monoparametrica: il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente.

Valutazione dell'unità immobiliare urbana in Sessa Aurunca Fgl. 147 P.IIa 42 Sub 7

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore Unitario Euro/mq	Valore Complessivo Euro
Intera superficie commerciale	123,57	€ 600,00	€ 74.142,00
Valore a corpo:			€ 74.142,00
Valore accessori:			===
Valore complessivo intero:			€ 74.142,00
Valore complessivo diritto e quota in c.t.:			€ 74.142,00

Lotto Unico
Valore a base d'asta al netto degli adeguamenti e correzioni

Porzione di fabbricato	Superficie Commerciale	Valore intero	Diritto e Quota	Valore Diritto e quota
Fgl. 147 p.IIa 42 sub 7	123,57	€ 74.142,00	Piena ed intera proprietà	€ 74.142,00
Totale valore diritto e quota Lotto Unico				€ 74.142,00

Adeguamenti e correzioni al valore diritto e quota intero Lotto Unico

Riduzione del 19,60% per l'applicazione della tabella TCM 3.1.1	€ 14.531,00
Valore in cifra tonda al netto delle correzioni della tabella TCM 3.1.1	€ 59.600,00
Costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	€ 300,00
Costi per la definizione delle difformità urbanistiche	€ 700,00

Valore in cifra tonda al netto delle correzioni	€ 58.600,00
In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel presente quesito, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ed inoltre, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendo conto di tutto ciò il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10 %.	€ 5.860,00
Valore in c.t. del Lotto Unico al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 52.700,00
Valore in cifra tonda del Lotto Unico al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto e di diritto di piena ed intera proprietà	€ 52.700,00

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 caso de quo non costituisce **caso di quota indivisa**.

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**.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Stato Civile del comune di Sessa Aurunca (CE) (*cfr. allegato n. 10*), il certificato di residenza storico e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori/esecutati, dai quali risulta quanto segue:

3. Il sig. OMISSIS, residente dal 28/08/2014 in Sessa Aurunca frazione Cascano alla XXXX, proveniente dal XXXX al XXXX da XXXX (*cfr: certificato di residenza storico; allegato n. 10*) ha contratto matrimonio in Sessa Aurunca (CE) il XXXX con la sig.ra OMISSIS (CE). Il matrimonio è stato trascritto nel registro degli Atti di Matrimonio del comune di Sessa Aurunca dell'anno XXX N. XX Parte X; a margine dell'atto di matrimonio non risulta annotazione (*cfr: estratto per riassunto atto di matrimonio; allegato n. 10*).
4. La sig.ra OMISSIS, residente dalla nascita in Sessa Aurunca frazione Cascano con abitazione in XXXX (*cfr: certificato di residenza storico; allegato n. 10*) ha contratto matrimonio in Sessa Aurunca (CE) il XXX con il sig. XXXX. Il matrimonio è stato trascritto nel registro degli Atti di Matrimonio del comune di Sessa Aurunca dell'anno XXX N. XX Parte XX Serie X.
A margine dell'atto di matrimonio risulta la seguente annotazione: “*Con provvedimento del TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE in data XXXX è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.*” (*cfr: estratto per riassunto atto di matrimonio; allegato n. 10*).

4. CONCLUSIONI

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti è dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale degli immobili che costituiscono il Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto per il diritto di piena ed intera proprietà, ammonta ad Euro 52.700,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 64 pagine, oltre gli allegati e il frontespizio, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico.
- ⇒ **ALLEGATO 2:** Disegni grafici:
 - Grafico dello stato di fatto del compendio staggiato.
 - Grafico delle difformità urbanistiche e catastali.

- ⇒ **ALLEGATO 3:** Verifica della corrispondenza tra la foto satellitare di *Google Maps* con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*.
- ⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione catastale:
- Visure storiche per immobile.
 - Planimetria catastale.
- ⇒ **ALLEGATO 5:** Ispezione ipotecaria.
- ⇒ **ALLEGATO 6:** Titoli di provenienza:
- atto di divisione 17/09/1999 rep. n. 51626 racc. n. 25682.
- ⇒ **ALLEGATO 7:** Verifica tecnico-amministrativa:
- Attestato a firma del *Capo Settore Assetto del Territorio* del Comune di Sessa Aurunca prot. 0022839 del 22/10/2020.
- ⇒ **ALLEGATO 8:**
- Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste - Comitato Speciale Per La Bonifica Integrale del Sottosegretario Per La Bonifica Integrale 1107 Pos. 13/3/4 u.c. del 13 giugno 1938.
 - Decreto n. 88 del R° Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 26 febbraio 1941.
 - Decreto del Ministro Segretario di Stato per l'Agricoltura e per le Foreste del 21 giugno 1965.
 - Decreto del Ministro Segretario di Stato per l'Agricoltura e per le Foreste del 13 giugno 1938.
 - Decreto del Ministro Segretario di Stato per l'Agricoltura e per le Foreste del 5 marzo 1970.
- ⇒ **ALLEGATO 9:** Attestazione dell'invio della relazione peritale alle parti in causa.
- ⇒ **ALLEGATO 10:** Certificati di stato civile:
- Certificati di residenza storico;
 - Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio.
- ⇒ **ALLEGATO 11:** Istanza di liquidazione compensi all'esperto stimatore.

XXXX, 30 ottobre 2020

L'esperto stimatore
OMISSIS