



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare
promosso da:

CLS CERVED LEGAL SERVICES S.R.L.

mandataria della Credit Management s.r.l.

mandataria della Banca Popolare di Bari s.p.a.

contro

XXXXXXXXXXXXXX

R.G.E. n° 111/2024

Giudice dell'Esecuzione: **dr.ssa Giuseppina VECCHIONE**

PERIZIA DI STIMA

L'Esperto Stimatore
dr. arch. Gaetano CAPITELLI

Arch. GAETANO CAPITELLI

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Caserta al N. 522

ISCRITTO ALL'ALBO C.T.U. DEL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

ISCRITTO ALL'ALBO PERITI IN MATERIA PENALE DEL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Studio: SANTA MARIA CAPUA VETERE - P.zza G. DELLA VALLE, 15

Telefono: xxxxxxxx

email: xxxxxxxx

PEC : xxxxxxxx

**APPARTAMENTO AL 2° PIANO CON ANNESSO RIPOSTIGLIO AL
PIANO TERRA FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO UBICATO NEL
COMUNE DI SESSA AURUNCA (CASERTA)**

Vicolo 2° di Via Paolini n. 13

- LOTTO UNICO -

PREMESSA:

Il sottoscritto arch. CAPITELLI Gaetano, con studio in S. Maria C.V. (CE) alla P.zza G. Della Valle n. 15, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della provincia di Caserta al n° 522, è stato nominato Esperto Stimatore dall'ill.mo G.E. dr.ssa Giuseppina Vecchione nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da **CLS Cerved Legal Services S.r.l.** con sede legale in San Donato Milanese (MI) alla via dell'Unione Europea n. 6/A e 6/B, (quale mandataria e rappresentanza della Credit Management S.r.l. con sede legale in Bari al Vico San Domenico n. 2, mandataria della Banca Popolare di Bari S.p.a. con sede legale in Bari al Corso Cavour n. 19) contro XXXXXXXXXXXXXXX (xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - n° **111/2024** del **R.G.E.**

Trattasi di un procedimento che trae origine da un credito totale di **€ 57.236,25** oltre interessi e spese successive che il creditore precedente vanta in virtù di Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria per notaio Raffaele Orsi del 13.04.2015, rep./racc. nn. 115643/73563 munito di formula esecutiva in data 27.04.2015.

Il pignoramento ha ad oggetto un appartamento posto al secondo piano, con annesso ripostiglio al piano terra, di un fabbricato ubicato nel comune di Sessa Aurunca (CE) al Vicolo 2° di Via Paolini civico 13 censito in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune al **Foglio 500 p.Ila 5034 sub 4 cat. A/4 di vani catastali 5.**

In data 23.05.2025 è intervenuto nella procedura esecutiva il creditore **SAPHIRA SPV S.r.l.** con sede legale in Milano alla Via San Prospero n.4, in virtù di decreto ingiuntivo n. 2228/2020 emesso in data 29.09.2020 dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere per un credito, come da atto di precezzo notificato in data 24.02.2022, di **€ 24.683,65**.

In data 26.05.2025 è stata depositata comparsa di costituzione ex art 111 C.p.c. con cui la **Banca Credito Attivo S.p.a.** comunicava che è succeduta nel credito.

Prestato il giuramento di rito secondo le modalità espresse nel decreto di conferimento di incarico, lo scrivente ausiliario si è recato sui luoghi oggetto di perizia unitamente al Custode Giudiziario dr. Russo Dario in data 16.05.2025 e successivamente in data 23.05.2025, dove ha preso visione dello stato dei luoghi ed effettuato i rilevi planimetrici e fotografici. (**all. 1 e 2**).

Al fine di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore precedente, lo scrivente ha acquisito telematicamente, dal portale "Procedure.it" (previa immissione di password personale) i file in formato pdf della produzione ritenuta di valido ausilio per le verifiche del caso e la redazione della presente perizia di stima:

- Atto di precesto;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita (depositata in cancelleria il 09.05.2024);
- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Titolo esecutivo del creditore precedente;
- Certificazione notarile; (depositata in cancelleria il 09.05.2024);
- Atto di intervento di SAPHIRA SPV S.r.l.
- Comparsa di costituzione ex art 111 c.p.c. della Banca Credito Attivo S.p.a.;

Sulla scorta della suddetta produzione e dagli ulteriori approfondimenti effettuati dallo scrivente esperto stimatore, si è quindi redatta la stesura del Modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis c. 2 c.p.c. depositato telematicamente in data 09.05.2025. In fase di stesura del suddetto modulo, non sono emerse particolari mancanze o incompletezze tali da essere segnalate al G.E.

In particolare, si è verificato che:

⇒ Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e che, con riferimento all'immobile pignorato, la stessa contempla la continuità delle trascrizioni sino al 1° atto di provenienza antecedente al ventennio (26.10.1972) che precede la trascrizione del pignoramento (29.04.2024).

⇒ Nella certificazione notarile sono riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato. Si specifica che lo scrivente ausiliario ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie estese al ventennio che precede il pignoramento mediante la ricerca sia per nominativo che per identificativo catastale dell'immobile pignorato. Dette ispezioni hanno confermato quelle espresse anche nella richiamata certificazione.

Successivamente a tale verifica, si è effettuata la ricerca e l'acquisizione delle necessarie documentazioni presso i competenti uffici e pertanto si è in grado di relazionare in merito ai quesiti posti dal G.E. nel modo che di seguito si espone, riportando le risposte secondo l'ordine fissato nel verbale di giuramento.

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

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

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

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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio rispetto** a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sosponderà 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 **"diffidenza 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 diffidenza 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 sosponderà 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 sosponderà 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 **"diffidenza sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**diffidenza 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 (rinvio alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle diffidenze 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 **sovraposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

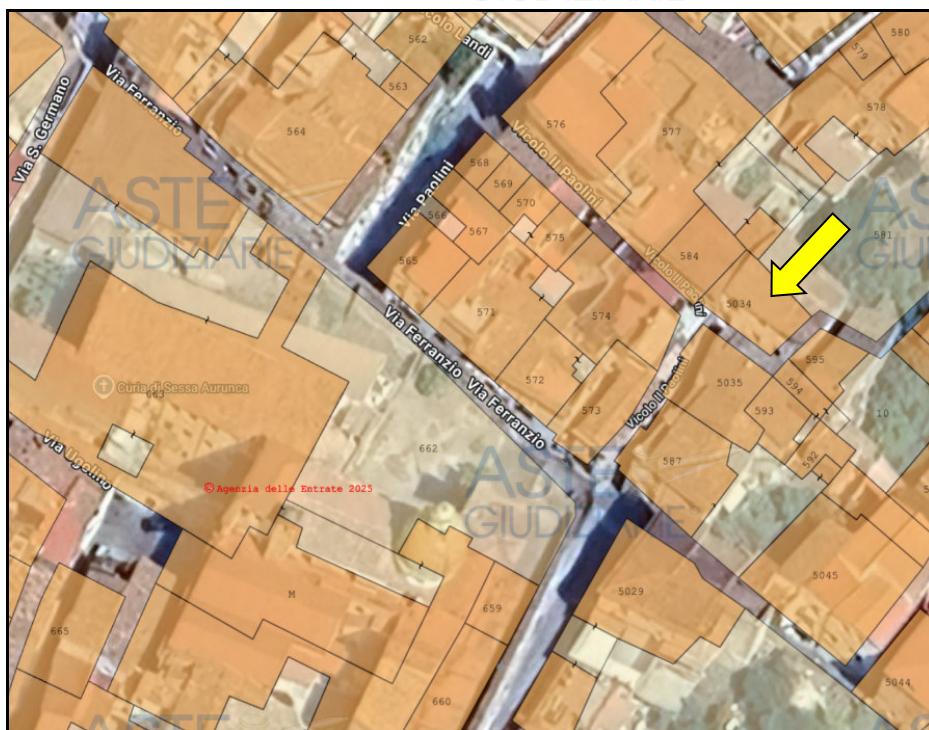
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del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

Il bene pignorato consiste nella **piena ed intera proprietà** di un **Appartamento** posto al secondo piano, con annesso ripostiglio al piano terra, di un fabbricato ubicato nel comune di Sessa Aurunca (CE) al Vicolo 2° di Via Paolini civico 13 censito in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune al **Foglio 500 p.la 5034 sub 4 cat. A/4** di vani catastali 5, superficie catastale totale mq 108.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 13.04.2015 trascritto in suo favore, per la quota di intera proprietà.

Non si riscontrano difformità formali o sostanziali tra i dati riportati nell'atto di pignoramento ed i dati identificativi riportati in catasto alla data del pignoramento medesimo.

In ordine alla individuazione dell'immobile pignorato, si registra una sostanziale sovrapponibilità tra lo stralcio del foglio di mappa catastale elaborato dalla SOGEI con la ortofoto satellitare, come illustrato nella sottostante figura



Sovrapposizione mappa catastale su ortofoto satellitare (da formaps.it)

Date le caratteristiche del bene pignorato si ritiene di procedere con la formazione di un lotto unico di vendita.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie indicate 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.

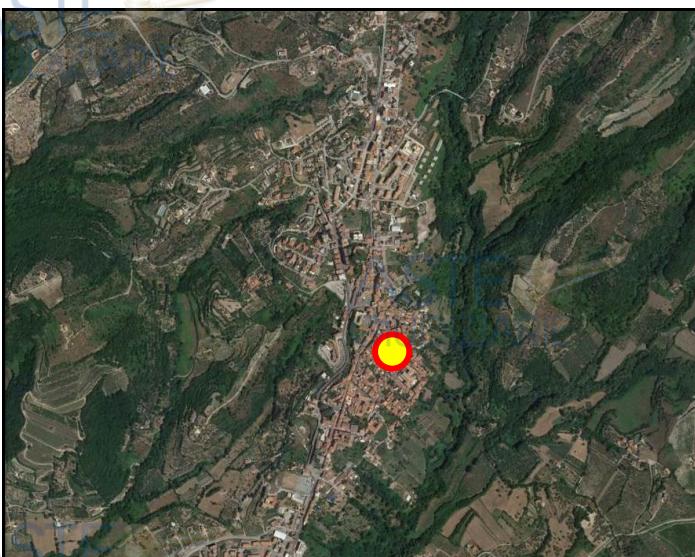
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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.

Descrizione del territorio in cui ricade l'immobile pignorato.

Sessa Aurunca è un comune di circa 21.000 abitanti il cui territorio si estende su di una superficie di 162 Km² posta ad una altitudine di 203 mt s.l.m.. Dista dal capoluogo km 44, la sua posizione sulla S.S. Appia e la vicinanza alla S.S. Domitiana, i collegamenti con l'Autostrada del Sole e la stazione ferroviaria sulla linea Roma - Formia - Napoli, i notevoli monumenti di tutte le epoche, le moderne attrezzature alberghiere e per il tempo libero di Baia Domizia sua marina, ne fanno un grosso centro turistico della costa tirrenica ma anche uno dei punti di riferimento culturale e commerciale dei numerosi centri minori della zona.



Ortofoto del nucleo urbano di Sessa Aurunca con ubicazione dell'immobile pignorato



Ortofoto con ubicazione dell'immobile pignorato

La particolare dislocazione geografica del centro e delle 30 frazioni fra un'ampia zona collinare e la fertilissima "Piana del Garigliano", rende sempre importante tutto il territorio comunale per una produzione agricola altamente differenziata e particolarmente apprezzata soprattutto per quanto riguarda olio e vini noti già nell'epoca romana (numerose sono sul territorio le tracce di grossi insediamenti produttivi di età imperiale).

Sessa Aurunca dispone, infine, dei maggiori servizi di zona: Ufficio del Giudice di Pace, Agenzia delle Entrate, INAIL, INPS, TELECOM, ENEL, Banche. Sede del Commissariato di P.S., Comando di Compagnia Carabinieri, Guardia di Finanza, Curia Vescovile, impianti sportivi, servizi autobus, ospita inoltre un orfanotrofio, case di riposo, i licei classico, scientifico e linguistico e gli istituti magistrale, d'arte, professionale per l'industria e tecnico commerciale e per geometri; vanta inoltre un museo archeologico, una biblioteca comunale e un rilevante apparato ricettivo; le strutture sanitarie annoverano, tra l'altro, un ospedale, un consultorio e un centro di salute mentale.

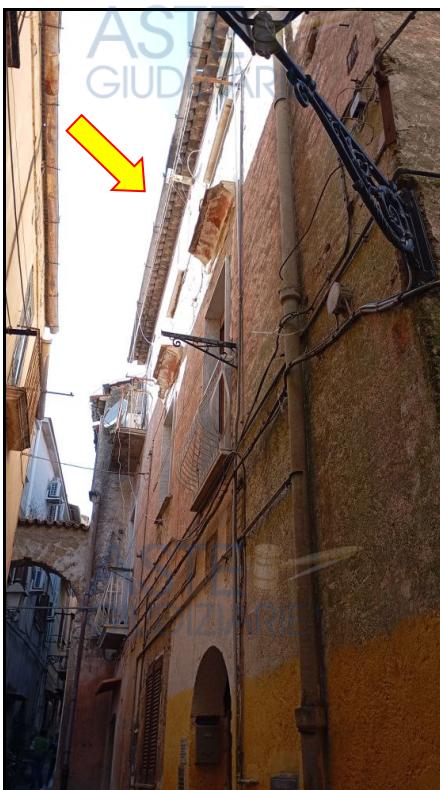
Accanto all'agricoltura, specializzata nella produzione di cereali, frutta, ortaggi, uva e olive, si è sviluppato un apparato industriale di tutto rispetto: particolarmente dinamici appaiono i comparti elettronico, metallurgico, edile, delle carrozzerie per autoveicoli, della produzione e distribuzione dell'energia elettrica, della gomma e della plastica; ulteriore testimonianza dello spirito imprenditoriale sessano è data dalla presenza di un'efficiente rete commerciale e di una vasta gamma di servizi.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile staggito è posto al secondo piano di un edificio di remota epoca di realizzazione, ed è raggiungibile mediante un vano scala comune con rampe variamente articolate. Dispone inoltre di un vano ad uso ripostiglio al piano terra posto in prossimità del portoncino di accesso, sulla destra entrando nel piccolo androne comune. Detto edificio si erge per n. 2 piani fuori terra, presenta una copertura a doppia falda inclinata ed è strutturato con elementi portanti in muratura di tufo e solai verosimilmente in ferro e laterizi. Insiste in posizione centrale rispetto al nucleo urbano, ovvero nel centro storico del comune, in un ambito prevalentemente residenziale con buona presenza di attività commerciali di vicinato, uffici pubblici e privati. Dista Km 1,00 dagli uffici comunali, Km 1,3 circa dall'Ospedale Civile "San Rocco", mt 200 dagli uffici del Giudice di Pace, circa Km 9,0 dalla stazione ferroviaria della linea Roma-Formia-Napoli e circa Km 25 dal casello autostradale di Capua della A1 e Km 28,0 da quello di Caianello.



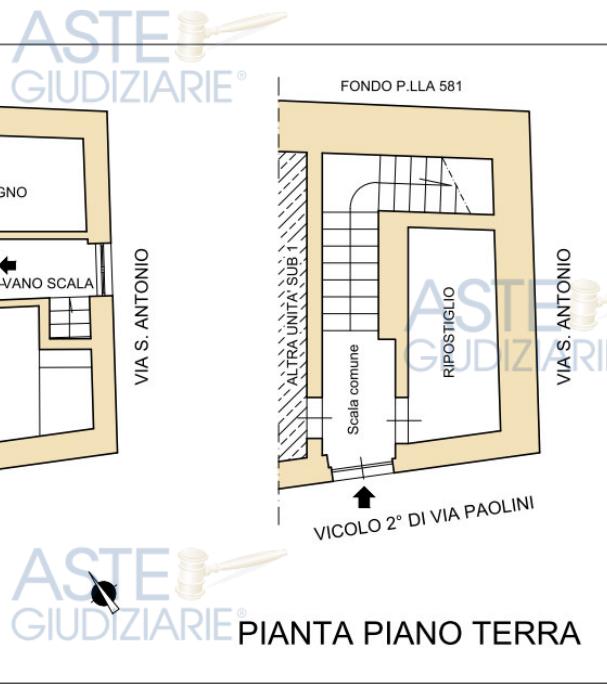
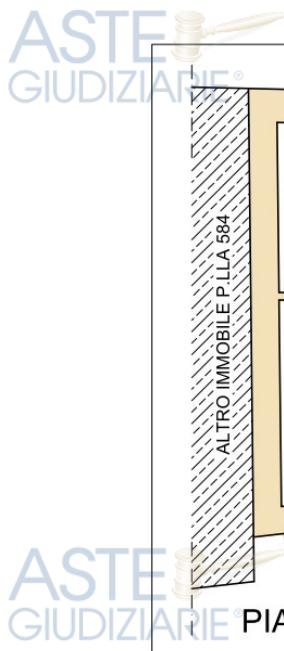
Esterno edificio che comprende l'unità immobiliare



Esterno edificio che comprende l'unità immobiliare

L'appartamento, cui si accede mediante piccolo androne e scala comune, si compone di un ingresso, ampio soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno. E' dotato inoltre di un balconcino prospettante a sud il lato strada.

L'altezza netta interna è di mt 2,90.



Costituisce vano accessorio del descritto appartamento un vano di circa 8,00 mq ad uso deposito, rifinito al grezzo, posto al piano terra con ingresso sul lato destro, entrando, del piccolo atrio da cui si diparte l'articolata scala comune che conduce ai piani superiori. Non è stato possibile determinare con precisione la profondità di tale ambiente a causa della totale occupazione dello stesso da parte di mobilio e di diversi materiali ingombranti.

L'appartamento presenta le seguenti finiture:

- **Pavimentazioni:** mattonelle in gres porcellanato, di colorazione e texture variabile in ogni ambiente;
- **Rivestimenti:** in monocottura di gres;
- **Tinteggiature:** Idropittura di tipo lavabile;
- **Infissi interni:** in legno tamburato con pannellature lisce;
- **Infissi esterni:** in alluminio preverniciato muniti di scuri e vetro camera;
- **Impianto elettrico:** del tipo "sottotraccia", munito di un solo interruttore di protezione magnetotermico-differenziale. L'impianto è bisognevole di intervento di manutenzione straordinaria onde adeguarlo agli standard minimi previsti dalle norme in vigore;
- **Impianto di riscaldamento:** Assente. Sono presenti solo alcune stufette a gas;
- **Acqua calda sanitaria:** è prodotta mediante scaldabagno elettrico nel locale bagno e di boiler elettrico nella cucina;

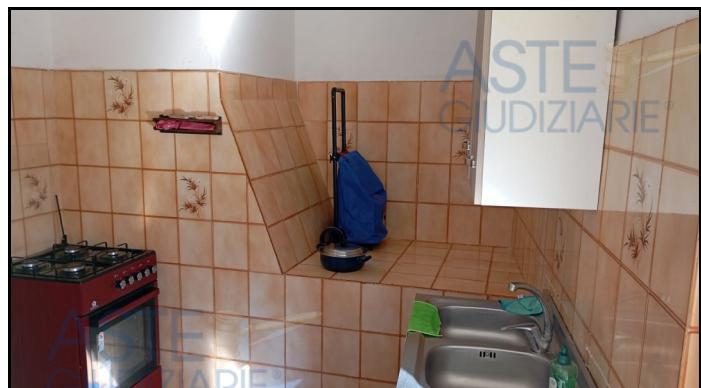
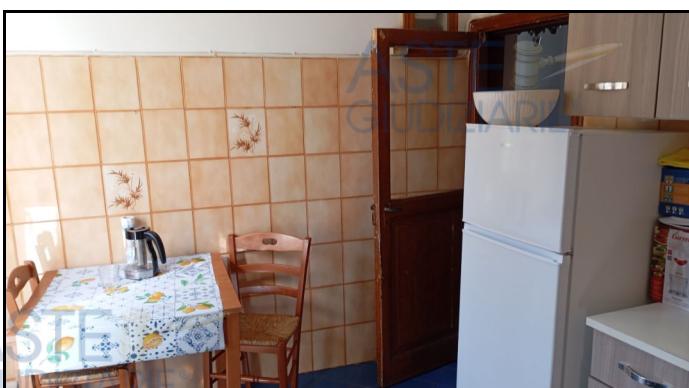


La scala di accesso

L'Ingresso



Il Soggiorno



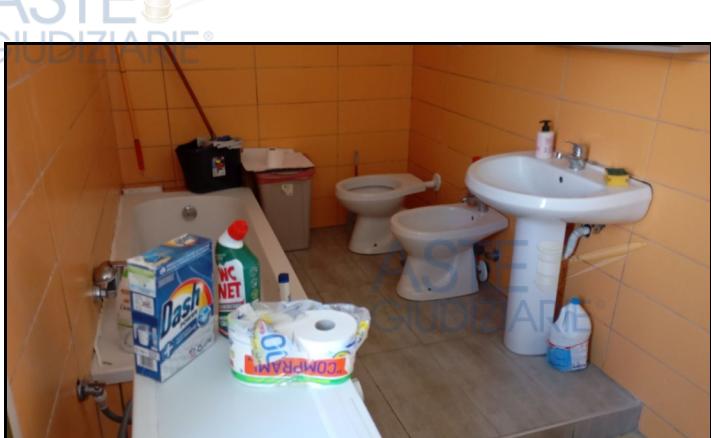
La Cucina



La prima Camera da Letto



La seconda Camera da Letto



Il Bagno



Ingresso del ripostiglio al piano terra

L'appartamento confina a nord con fondo libero catastalmente identificato col mappale 581, a sud col vicolo 2° di Via Paolini, ad ovest con altro immobile catastalmente identificato col mappale 584 e ad est con la Via S. Antonio.

Nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione anche se, va precisato, le caratteristiche tipologiche, di dotazioni impiantistiche e delle finiture interne sono alquanto datate e riconducibili ad interventi di ristrutturazione effettuati da un precedente proprietario e da far risalire ad oltre un quarantennio. E' quindi indubbio che necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria al fine di conformarlo alle esigenze oggi richieste.

Determinazione della superficie commerciale.

Per la determinazione della superficie commerciale, ci si è riferiti ai criteri approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER del 26.03.1998, agli indirizzi contenuti nell'art. 13 della Legge 27.07.1978 n. 392 nonché alle indicazioni contenute nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I)" a cura dell' Agenzia del Territorio. Il calcolo della superficie commerciale, quindi, è dato dalla somma della c.d. "Superficie Coperta" (superficie dei vani

principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi al 100% se esclusivi e al 50% se in comune con attigue unità) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento o di servizio – qui denominata con il termine di “Superficie Pertinenze”.

Queste ultime vengono così determinate:

- Superficie esclusiva di ornamento:
 - balconi, terrazzi e simili: 1) 30% della superficie linda fino a 25 mq; 2) 10% per la parte eccedente i 25 mq;
 - giardini e aree scoperte: 1) 10% fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; 2) 2% per superfici eccedenti detto limite.
- Superficie pertinenze esclusive e/o di servizio,
 - Cantine, soffitti, ecc: 1) 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali; 2) 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Con riferimento agli allegati grafici di rilievo, si riportano i seguenti dati dimensionali:

SUPERFICIE APPARTAMENTO SECONDO PIANO		S.U.
Soggiorno-Pranzo		22,30 mq
Cucina		8,05 mq
Letto 1		13,55 mq
Letto 2		11,40 mq
Bagno		7,45 mq
Ingresso		2,35 mq
		TOTALE S.U. 65,10 mq
<i>Pertinenza</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente</i>
Ripostiglio al piano terra	8,00 mq	0,25
Balcone	1,00 mq	0,30
		TOTALE S.N.R. 2,30 mq

Determinazione della superficie commerciale

Unità Immobiliare	Superficie Utile (S.U.)	Superficie pertinenze (S.N.R.)	Superficie Coperta (S.P.)	Superficie Commerciale (1)
Appartamento al secondo piano	65,10 mq	2,30 mq	88,65 mq	
Ripostiglio al piano terra			11,45 mq	100,40 mq

(1) La superficie commerciale è stata determinata dalla somma della superficie coperta dell'appartamento, della superficie ragguagliata del balcone e della superficie coperta del ripostiglio al piano terra.

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 **sovraposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrare 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.

L' immobile pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sessa Aurunca con i seguenti identificativi:

CATASTO FABBRICATI - DAL 09.11.2015										
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita			
500	5034	4	A/4	3	5 vani	Totale: 108 m² Totale: escluse aree scoperte: 108 m²	€ 222,08			
Intestatari										
Dati anagrafici			Codice fiscale		Diritti e oneri reali					
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx				Proprietà per 1/1					
Indirizzo : VIA PAOLINI n. 13 Piano T-2										
DATI DERIVANTI DA : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.										

La suddetta unità immobiliare urbana risulta costituita in catasto con variazione del 06/10/2014 Pratica n. CE0206628 in atti dal 06/10/2014 per "VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 71585.1/2014)"

Data: 09/05/2025 - n. T388566 - Richiedente: CPTGTN62D041234V

Dichiarazione protocollo n. CE0207638 del 07/10/2014
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Sessa Aurunca
Via Paolini civ. 13

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Caserta

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 500
Particella: 5034
Subalterno: 4

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

SECONDO PIANO H. 2,90

NORD

ASTE GIUDIZIARIE logo watermark is present throughout the document

Ultima pianimetria in atti
Data: 09/05/2025 - n. T388566 - Richiedente: CPTGTN62D041234V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Cassa dei Fabbricati - Strazione al 09/05/2025 - Comune di SESSA AURUNCA (0766) - Foglio 500 - Particella 5034 - Subalterno 4 -
VIA PAOLINI n. 13 Piano T2

Planimetria catastale dell'unità immobiliare

Negli allegati si riporta la visura catastale storica e la relativa planimetrie catastale (all.3b-3c)

Si è inoltre acquisita anche la visura storica del terreno sul quale insiste il fabbricato che comprende l'immobile pignorato. (all. 3d)

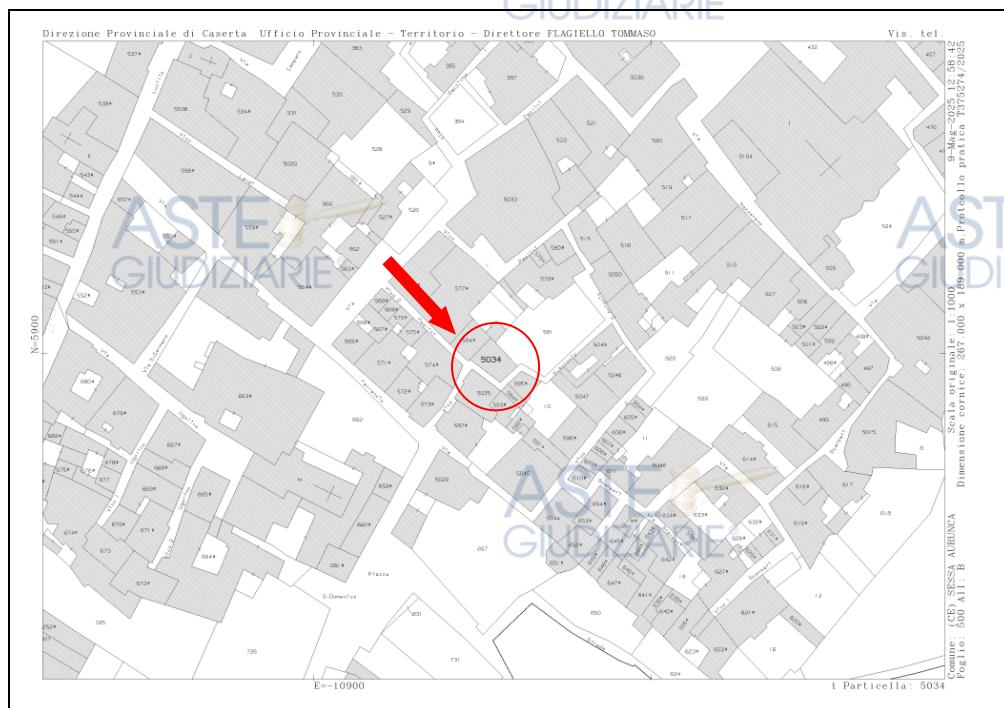
CATASTO TERRENI - DAL 24.10.2005						
Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe ENTE URBANO	Superficie ha are ca	Reddito	
					Dominicale	Agrario
500	5034			00 91		
Partita 1						
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/10/2005 Pratica n. CE0258600 in atti dal 24/10/2005 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 12744.1/2005)						

Nella suddetta variazione, la p.la 5034 è originata per soppressione dei seguenti immobili:

- Foglio 500 Particella 582;
- Foglio 500 Particella 583;

ASTE dell'i GIUDIZIA

Nella sottostante figura è illustrato lo stralcio di Mappa del Foglio 500 con indicazione dell'immobile pignorato. (all. 3a)



Stralcio dal Foglio 500 di Mappa Catastale

VARIAZIONI CATASTALI

Variazioni unità immobiliare F. 500 p.la 5034 sub 4												
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CU	582	2	1			A/5	3	1 vani	L. 118	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo	VICOLO II PAOLINI n. 15 Piano T											
Notifica					Partita	2362		Mod.58		-		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/01/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CU	582	2	1			A/4	3	5,5 vani		L. 682	VARIAZIONE del 13/01/1972 in atti dal 02/03/1992 FUSIONE (n. 5919/1972)
Indirizzo	VIA PAOLINI n. 13											
Notifica					Partita	2362		Mod.58		-		
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CU	582	2	1			A/4	3	5,5 vani		L. 473.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA PAOLINI n. 13											
Notifica					Partita	2362		Mod.58		-		
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/09/1993												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	500	582	2	1			A/4	3	5,5 vani		Euro 244,28 L. 473.000	VARIAZIONE del 21/09/1993 in atti dal 22/09/1993 RINUMERAZIONE FOGLIO : DA CU A 500 (n. 101344,1/1993)
Indirizzo	VIA PAOLINI n. 13 Piano T - 2											
Notifica					Partita	2362		Mod.58		-		

R.G.E. 111/2024

R.G.E. 111/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2005											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		500	5034	2	1		A/4	3	5,5 vani		Euro 244,28
Indirizzo	VIA PAOLINI n. 13 Piano T-2										
Notifica					Partita	2362	Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/10/2014											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		500	5034	2	1		A/4	3	5,5 vani		Euro 244,28
Indirizzo	VIA PAOLINI n. 13 Piano T-2										
Notifica					Partita	2362	Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2014											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		500	5034	4	1		A/4	3	5 vani		Euro 222,08
Indirizzo	VIA PAOLINI n. 13 Piano T-2										
Notifica					Partita	2362	Mod.58	-			
Ammozioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		500	5034	4	1		A/4	3	5 vani		Euro 222,08
Indirizzo	VIA PAOLINI n. 13 Piano T-2										

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		500	5034	4	1		A/4	3	5 vani	Total: 108 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 108 m ²	Euro 222,08
Indirizzo	VIA PAOLINI n. 13 Piano T-2										
Notifica					Partita	2362	Mod.58	-			
Ammozioni	-classamento e rendita non rettificate entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

VARIAZIONI DEGLI INTESTATARI																				
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico																				
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																				
fino al 21/09/1993																				
Dati derivanti da	Impianto meccanografico del 30/06/1987																			
Situazione degli intestati dal 21/09/1993																				
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																				
Proprietà 1000/1000 fino al 24/10/2005																				
Dati derivanti da	VARIAZIONE del 21/09/1993 in atti dal 22/09/1993 RINUMERAZIONE FOGLIO : DA CU A 500 (n. 101344.1/1993)																			
Situazione degli intestati dal 24/10/2005																				
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																				
Proprietà 1000/1000 fino al 08/05/2012																				
Dati derivanti da	del 24/10/2005 Pratica n. CE0258601 in atti dal 24/10/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 85333.2/2005)																			
Situazione degli intestati dal 08/05/2012																				
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																				
Proprietà 111/1000 fino al 12/06/2013																				
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																				
Proprietà 111/1000 fino al 12/06/2013																				
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																				
Proprietà 111/1000 fino al 12/06/2013																				
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																				
Proprietà 111/1000 fino al 12/06/2013																				
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																				
Proprietà 111/1000 fino al 12/06/2013																				
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																				
Proprietà 111/1000 fino al 12/06/2013																				

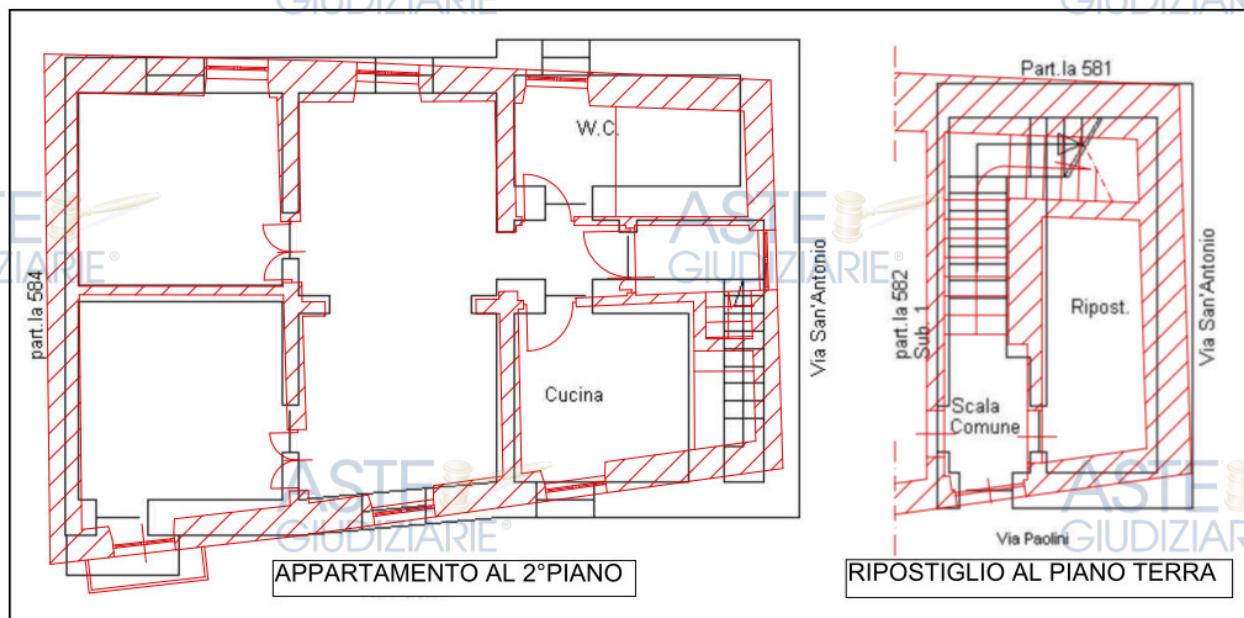
		Proprietà 334/1000 fino al 12/06/2013
Dati derivanti da	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/05/2012 - UU Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 377 registrato in data 07/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 8514.1/2013 - Pratica n. CE0105631 in atti dal 21/05/2013	
Situazione degli intestati dal 12/06/2013		
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 07/10/2014
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 07/10/2014
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 07/10/2014
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 07/10/2014
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 07/10/2014
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 07/10/2014
Dati derivanti da	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/06/2013 Pubblico ufficiale DI PASQUALE Sede SESSA AURUNCA (CE) - UU Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 474 registrato in data 10/06/2014 - SUCCESSIONE Voltura n. 9502.1/2014 - Pratica n. CE0129378 in atti dal 27/06/2014	
Situazione degli intestati dal 07/10/2014		
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 13/04/2015
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 13/04/2015
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 13/04/2015
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 13/04/2015
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 13/04/2015
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà 167/1000 fino al 13/04/2015
Dati derivanti da	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/05/2012 - UU Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 377 registrato in data 07/05/2013 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 8514.1/2013 - Pratica n. CE0105631 in atti dal 21/05/2013	
Situazione degli intestati dal 13/04/2015		
	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	proprietà 1/1
Dati derivanti da	Atto del 13/04/2015 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 115642 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8663.1/2015 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/04/2015	

DIFFORMITA' CATASTALI

Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento al secondo piano e del locale ripostiglio al piano terra sulla planimetria catastale (all. 3e), si evidenzia una divergenza nella corrispondenza delle rispettive sagome. È opportuno precisare che, dai rilievi effettuati, la sagoma dell'appartamento, che occupa sostanzialmente tutta l'area dell'edificio distinto col mappale 5034, può essere assimilata a una forma trapezoidale, con la base minore corrispondente al lato est su via S. Antonio, la base maggiore al lato ovest, confinante con il muro di confine dell'unità adiacente distinta col mappale 584, e il lato obliquo a sud, lungo il Vico Paolini. La conformazione di questa sagoma trapezoidale è supportata dalla corrispondenza con quella rappresentata sull'estratto di mappa catastale del Foglio 500, con l'aerofotogrammetria del Comune di Sessa Aurunca e con l'ortofoto satellitare estrapolabile da Google Earth. Al contrario, la sagoma dell'unità riportata sulla planimetria catastale presenta una forma pressoché rettangolare e mostra una risega della muratura perimetrale sul lato nord, elemento che non corrisponde alla realtà dei luoghi. Pertanto, si può ipotizzare, con elevata probabilità, che il tecnico incaricato in origine alla redazione del documento di aggiornamento catastale DOCFA e della relativa planimetria catastale abbia evidenziato delle carenze nell'esecuzione del rilievo

topografico e delle misurazioni, determinando con evidente approssimazione la reale conformazione degli elementi strutturali. In particolare, si riscontra una mancata corretta rappresentazione delle geometrie e delle posizioni di elementi fuori squadro, sia riguardo alle murature perimetrali che alle tramezzature interne, compromettendo così la precisione e l'affidabilità della planimetria catastale redatta.

Di seguito si illustra la sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi (tratto di colore rosso) sulla planimetria catastale.



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi sulla planimetria catastale

La difformità potrà essere regolarizzata con procedura catastale di "esatta rappresentazione grafica" mediante nuovo DOCFA con rielaborazione della planimetria catastale il cui costo, tra oneri e spese tecniche, si stima sommariamente in **€ 500,00**.

In conclusione si segnala inoltre che:

- ⇒ **In riferimento alla rispondenza dei dati catastali:** gli estremi identificativi dell'unità staggita indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli del titolo di provenienza;
- ⇒ **Non vi sono variazioni catastali** richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione del pignoramento;

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.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico descrittivo del lotto da porre a base d'asta.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un **Appartamento** al secondo piano con annesso locale ripostiglio al piano terra, facente parte di un edificio ubicato nel Comune di **Sessa Aurunca** (CE) al **Vicolo 2° di Via Paolini n.13**, raggiungibile mediante scala comune e composto da piccolo ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno e dotato di balcone sul lato sud fronte strada. E' riportato in **Catasto Fabbricati del comune di Sessa Aurunca al foglio 500 p.Ila 5034 sub 4** cat. A/4 di classe 3, consistenza vani 5, Superficie catastale 108 mq, R.C. € 222,08. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla errata rappresentazione grafica della sagoma dell'unità immobiliare sulla planimetria catastale. L'appartamento al secondo piano confina a nord con fondo libero catastalmente identificato col mappale 581, a sud col vicolo 2° di Via Paolini, ad ovest con altro immobile catastalmente identificato col mappale 584 e ad est con la Via S. Antonio mentre il locale deposito al piano terra confina a nord e ad ovest con scala comune a sud col vicolo 2° di Via Paolini e ad est con la Via S. Antonio. L' immobile staggito, in uno all'edificio che lo comprende, è di remota edificazione ovvero antecedente al 1° settembre 1967 e per esso in data 23.10.2014 è stata presentata al comune di Sessa Aurunca una D.I.A. recante protocollo n. 21007 afferente la sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001 per un intervento di manutenzione ordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni cui non è conforme lo stato dei luoghi per errata rappresentazione grafica della sagoma; a parere dell'esperto stimatore la regolarizzazione potrà essere effettuata in regime di applicazione dell'art. 34-bis del testo Unico DPR 380/2001, previo espletamento di opportune verifiche afferenti la reale consistenza planivolumetrica dell'immobile ed eventuale assenso/coinvolgimento di terzi proprietari di altre unità facenti parte del medesimo edificio, così come più dettagliatamente descritto nella perizia di stima cui si rimanda per maggior approfondimento. Agli atti della pratica edilizia non vi è ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 40.660,00.

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 precedente.

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.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frzionamenti 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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 esegucato 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 esegucato, 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'esegucato 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.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta al debitore esegucato in virtù del seguente titolo di provenienza:

- ❖ **Atto di compravendita** per notaio Raffaele Orsi del **13.04.2015** rep. 115642 racc. 73562 trascritto a S. Maria C.V.- Caserta il **17.04.2015** ai nn. **11109 / 8663** di registro generale e particolare, registrato a S. Maria C.V.- Caserta il 16.04.2015 al n. 2077 col quale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha acquistato la piena ed intera proprietà dell'immobile staggito, unitamente ad un'altra unità immobiliare

Provenienza ultraventennale dei precedenti danti causa:

- ❖ **Dichiarazione di Successione** devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Caserta il 10.06.2014 al n. 474/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 08.10.2014 ai nn. **36578/23236** di registro generale e particolare, di xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx) deceduta il xxxxxxxxxx, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx) per i diritti di 1/18 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxx xxxxxxxxxxxxxxxx) per i diritti di 1/18 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx) per i diritti di 1/18 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx) per i diritti di 1/18 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx) per i diritti di 1/18 di piena proprietà e xx xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx) per i diritti di 1/18 di piena proprietà. **(2)**
 - ❖ **Atto di Accettazione Tacita Di Eredità** per notaio Orsi Raffaele del 13.04.2015 rep./racc. 115642/73562, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il **17.04.2015** ai nn. **11108/8662** di registro generale e particolare.
 - ❖ **Dichiarazione di Successione** devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Caserta il 07.05.2013 al n. 377/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 11.06.2013 ai nn. **20070/15008** di registro generale e particolare, di xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx) deceduto il xxxxxxxxxx, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx) per i diritti di 1/3 di piena proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx) per i diritti di 1/9 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxx xxxxxxxxxxxxxxxx) per i diritti di 1/9 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx) per i diritti di 1/9 di piena proprietà. xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx)

(2) Nella suddetta dichiarazione di successione, l'immobile staggito era catastalmente allibrato col precedente identificativo catastale Foglio 500 p.lla 5034 sub 2 successivamente soppresso avendo originato l'attuale sub 4.

(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per i diritti di 1/9 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per i diritti di 1/9 di piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per i diritti di 1/9 di piena proprietà. ⁽³⁾ (all.5b).

Tale è l'ultimo atto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento riportato anche nella certificazione notarile prodotta agli atti del fascicolo. Tuttavia, trattandosi di atto ***mortis causa*** lo scrivente esperto stimatore ha provveduto ad effettuare delle più approfondite ricerche, sia presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta che presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere al fine di individuare l'originario atto ***inter vivos*** a carattere ***traslativo*** di trasferimento dell'unità immobiliare staggita che pertanto risulta essere il seguente:

- ❖ **Atto di compravendita** per notaio Paolo Gramegna del **26.10.2072** rep. 36864 racc. 9270 trascritto a S. Maria C.V.- Caserta il **20.12.1972** al n. **41620**, registrato a Sessa Aurunca il 14.11.1972 al n. 2114 Vol. 141 col quale il sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) ha acquistato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) la piena ed intera proprietà del “[...] complesso di casa in Sessa Aurunca al vico 2° Paolini, composto dai ruderi di un antico fabbricato in precario stato di manutenzione e di agibilità logoro e cadente, tanto che si impongono urgenti e radicali opere di rafforzamento ed anche di abbattimento, il tutto confinante con vicolo pubblico, con giardino di proprietà di xxxxxxxxxxxx, con beni xxxxxxxx, salvo altri. Riportato in NCEU del comune di Sessa Aurunca alla partita n° 2362, in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio C.U. part. 582 sub 1, vico II° Paolini n. 13, pt, ctg A/5 classe 3 vani 1 rendita £ 3540; foglio C.U. part. 582 sub 2, vico II° Paolini n. 15, pt, ctg A/5 classe 3 vani 1 rendita lire 3540; foglio C.U. part. 582 sub 3, vico II° Paolini n. 17, pt, ctg A/5 classe 2 vani 2 rendita lire 7500; foglio C.U. part. 582 sub 4, vico II° Paolini n. 17, I°P, ctg A/4 classe 3 vani 3 rendita lire 11160; foglio C.U. part. 582 sub 5, vico II° Paolini n. 17, piano 3°, ctg A/5 classe 2 vani 2 rendita lire 6000; foglio C.U. part. 582 sub 6, vico II° Paolini n. 17, piano 2°, ctg A/4 classe 3 vani 3,5 rendita lire 13020 [...]”;

Dalle documentazioni raccolte e consultate si riferisce inoltre quanto segue:

- ⇒ Alla data di provenienza dell'immobile pignorato, il debitore esecutato **risultava di stato civile libero**;
- ⇒ Il terreno sul quale insiste l'edificio che comprende l'immobile pignorato **non è stato oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità**;

⁽³⁾ Nella suddetta dichiarazione di successione, l'immobile staggito era catastalmente allibrato col precedente identificativo catastale Foglio 500 p.lla 5034 sub 2 successivamente soppresso avendo originato l'attuale sub 4.

- ⇒ Nell'arco temporale esaminato, sia il cespite staggito che l'originario terreno sul quale insiste **non sono risultati già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche**;
- ⇒ L'atto di provenienza **non contiene una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di terzi**;

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
 - concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

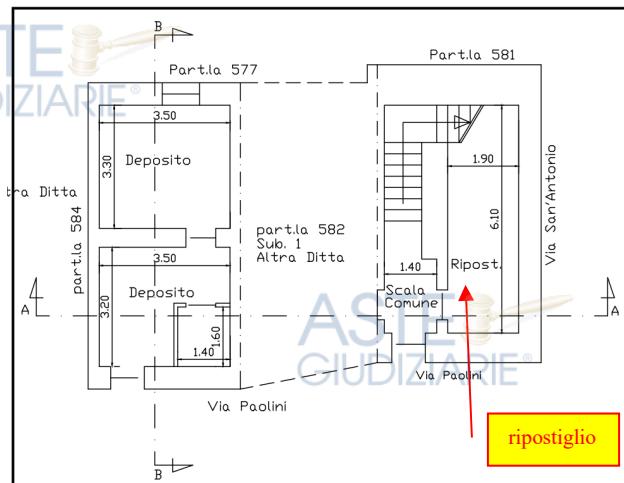
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Come già segnalato in precedenza l'edificio che comprende il bene staggito, situato nel centro storico del comune di Sessa Aurunca, è di remota costruzione. Tanto lo si può agevolmente affermare stante le caratteristiche ubicate, tipologiche e strutturali che lo conformano e per quanto descritto nell'originario atto di compravendita del 1972 richiamato in risposta al quesito n. 5, nel quale ne dà, appunto, la seguente rappresentazione della condizione in cui versava in quel periodo, ovvero, “.... *complesso di casa in Sessa Aurunca al vico 2° Paolini, composto dai ruderi di un antico fabbricato in precario stato di manutenzione e di agibilità logoro e cadente, tanto che si impongono urgenti e radicali opere di rafforzamento ed anche di abbattimento ...*”.

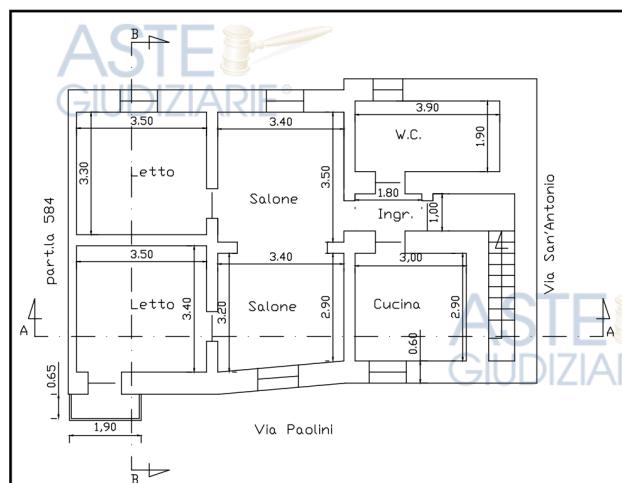
Ciò detto, dovendo verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico edilizio, cioè il cosiddetto “stato legittimo” così come regolamentato dall'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001⁽⁴⁾, si richiama il titolo abilitativo disciplinante l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'unità immobiliare, ovverossia la **D.I.A. in sanatoria** presentata telematicamente al comune di Sessa Aurunca in data **23.10.1014** ed acquisita al **protocollo n. 21007**.

Lo scrivente esperto stimatore, avendo inoltrato al settore tecnico del comune di Sessa Aurunca regolare richiesta di accesso agli atti, ha acquisito la documentazione afferente la richiamata pratica edilizia (**all.6a**), tra le quali gli elaborati grafici di progetto (**all.6b**). Di seguito viene illustrata la planimetria del piano terra (ripostiglio) e del secondo piano (appartamento) estrapolati dalla Tavola n. 1.

(4) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. *[omissis]*.

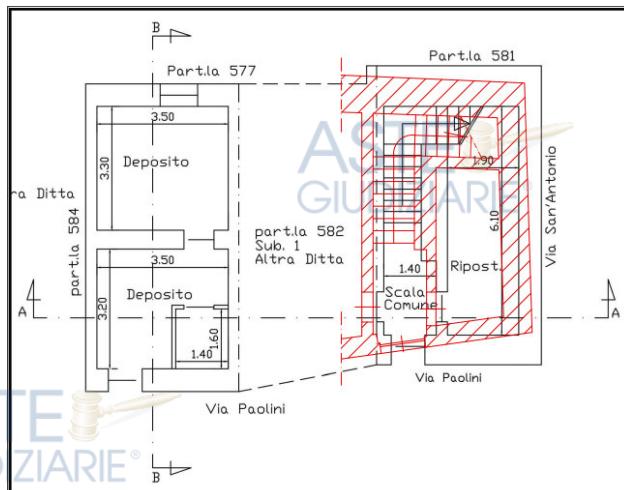


Pianta piano terra (ripostiglio)

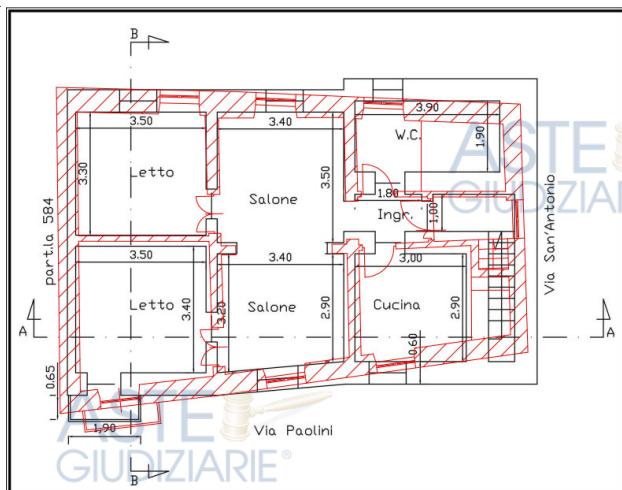


D.I.A 21007/2014 Pianta secondo piano (appartamento)

Dal confronto del rilievo dello stato dei luoghi (campo con colore in rosso nelle sottostanti figure) con le suddette planimetrie, si riscontra la medesima incongruenza già descritta nella risposta al quesito n. 3 in ordine alle difformità catastali. (all.6c)

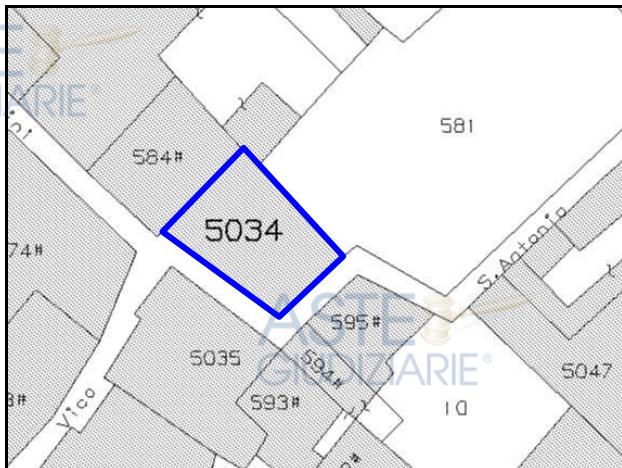


Sovrapposizione pianta piano terra

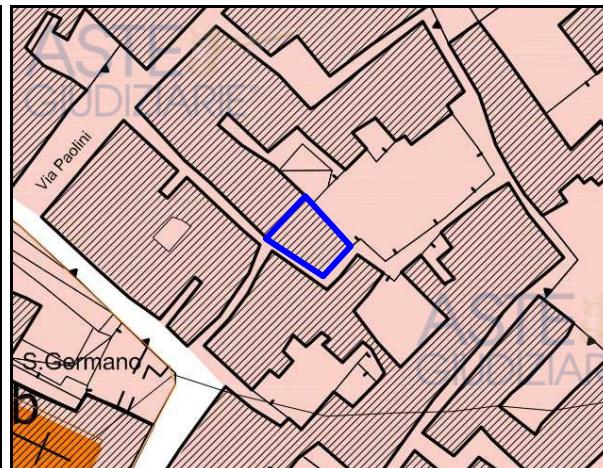


Sovrapposizione pianta secondo piano

Il rilievo effettuato dallo scrivente ausiliario evidenzia infatti che la sagoma dell'appartamento, coincidente con tutta l'area dell'edificio distinto col mappale 5034, può essere sostanzialmente assimilata geometricamente ad un trapezio, la cui base minore corrisponde al lato est col muro perimetrale su via S. Antonio, la base maggiore al lato ovest col muro confinante con l'attigua unità distinta col mappale 584, e il lato obliquo a sud, col muro perimetrale su Vico Paolini. Come già detto, la conformazione di questa sagoma trapezoidale è supportata dalla corrispondenza con quella rappresentata anche sull'estratto di mappa catastale del Foglio 500, con l'aerofotogrammetria del Comune di Sessa Aurunca e con l'ortofoto satellitare tratta da Google Earth, come illustrato nelle sottostanti figure.



Sagoma dall'estratto di mappa catastale



Sagoma da aerofotogrammetria



Sagoma da ortofoto satellitare

Al contrario, la sagoma dell'unità riportata sulle tavole grafiche della D.I.A. presenta una forma pressoché rettangolare con una risega della muratura perimetrale sul lato nord, elemento che, per quanto è stato possibile osservare giacché posta su di un lato confinante con un fondo di aliena proprietà, non trova corrispondenza. Si riscontra inoltre una non corretta rappresentazione delle geometrie e delle posizioni di elementi fuori squadro, sia per quanto concerne le murature perimetrali che le tramezzature interne, circostanza che di fatto compromette la precisione e l'affidabilità delle planimetrie raffigurate nei grafici a corredo della richiamata D.I.A. Si specifica che sia questi ultimi che le planimetrie catastali risultano redatte dal medesimo tecnico ed è pertanto plausibile ipotizzare che il medesimo, nel redigere ambedue gli elaborati, abbia evidenziato le medesime carenze nell'esecuzione del rilievo topografico e delle misurazioni, determinando con evidente approssimazione la reale conformazione degli elementi strutturali e dello stato dei luoghi.

Trattasi quindi di difformità scaturente da un evidente **"Errato rilievo architettonico"** riportato sugli elaborati progettuali della D.I.A., ovvero di divergenze che possono essere qualificate come illeciti, seppur ***in minus*** in termini di superficie ed ancorché di natura involontaria, e che vanno in ogni caso regolarizzate secondo le procedure previste dall'attuale Testo Unico DPR 380/2001.

In diritto, si osserva che l'attuale normativa vigente, tra cui il richiamato DPR 380/2001 e le disposizioni normative edilizie correlate, non prevede strumenti normativi specifici e codificati per la correzione di errori grafici o di approssimazione riscontrati in precedenti elaborati tecnici o rappresentazioni planimetriche. In particolare, non è prevista una procedura amministrativa standardizzata per la rettifica di tali errori, se non quella che richiede una comprovata dimostrazione dell'effettivo errore. Pertanto, in via teorica e di principio, la correzione di rappresentazioni errate o imprecise può essere attuata mediante l'applicazione di prassi amministrative e di buon senso, sia da parte del richiedente che della Pubblica Amministrazione competente, senza che sussista una procedura codificata specifica. Ciò implica che, in assenza di una disciplina normativa dettagliata, la rettifica può essere effettuata attraverso un procedimento informale, purché supportata da idonea documentazione probatoria che attesti la natura e l'entità dell'errore, e mediante un accordo tra le parti coinvolte, nel rispetto dei principi di buona fede e correttezza amministrativa.

Tuttavia, poiché è prassi consolidata qualificare come illeciti edilizi le discordanze tra stato attuale e le quotature/misure progettuali riportate nei titoli abilitativi edilizi, a parere dello scrivente esperto stimatore, nel caso in esame è possibile regolarizzare tale "illecito" previo un preliminare ed approfondito accertamento dell'esatta attuale consistenza planivolumetrica dell'immobile (pertanto comprensiva anche dello effettivo spessore delle murature poste a confine e/o in adiacenza con attigue unità immobiliari di proprietà di terzi estranei alla procedura, dei solai ecc.), e la produzione di documentazione idonea (foto storiche, precedenti rilievi, foto aeree storiche, rappresentazioni grafiche desumibili da titoli abilitativi che hanno assentito interventi edilizi su altre unità immobiliari facenti parte del medesimo edificio, ecc.). In tal caso, espletate tutte le doverose ed opportune verifiche, la regolarizzazione potrà essere effettuata in regime di applicazione dell'art. 34-bis del testo Unico DPR 380/2001 (c.d. tolleranze costruttive) trattandosi di edificio realizzato in data antecedente al 24.05.2024.

Si precisa, in via generale e di diritto, che trattandosi di un'errata rappresentazione grafica della sagoma dell'intero fabbricato la quale comporta, seppur indirettamente, l'interessamento delle altre unità immobiliari di proprietà di terzi facenti parte dello stesso edificio, qualsiasi procedura di regolarizzazione dovrà necessariamente coinvolgere e ottenere il consenso dei restanti comproprietari interessati. In particolare, la rettifica della rappresentazione grafica dell'intera sagoma edilizia, che incide sulla configurazione complessiva dell'immobile e sulle unità immobiliari ivi comprese, costituisce un'operazione che, ai sensi delle norme civilistiche, richiede la partecipazione e l'accordo di tutti i soggetti proprietari delle unità immobiliari coinvolte, ai fini di garantire la validità e l'efficacia della procedura di regolarizzazione. Pertanto, ogni intervento volto a correggere o aggiornare la rappresentazione grafica dell'intero fabbricato, in presenza di proprietà multiple, dovrà essere preceduto da un accordo formale tra i comproprietari e, ove necessario, accompagnato da apposita istanza o richiesta agli uffici competenti, corredata della

documentazione attestante il consenso unanime o, in alternativa, delle modalità di accordo tra le parti, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia di condominio e di proprietà immobiliare.

Sulla scorta di tali precisazioni, lo scrivente ausiliario ritiene di stimare approssimativamente un costo di regolarizzazione - per quota parte- comprensivo di eventuali sanzioni, oneri per diritti di segreteria/istruttoria e spese tecniche pari ad **€ 2.500,00**, salvo diversa determinazione degli uffici competenti.

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.).

Nel corso degli accessi presso l'immobile pignorato si è preso atto che lo stesso risulta attualmente occupato dall' associazione "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) giusto contratto di locazione datato 01.05.2015 per la durata di anni 4 con rinnovi automatici, attualmente prorogato fino al 30.04.2027, e pertanto titolo opponibile alla procedura. Il canone di locazione previsto nel contratto è di € 300/mensile.

Allo scopo di verificare se detto canone è, o meno, inferiore di un terzo del valore locativo di mercato onde consentire al G.E. e/o all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma cod. civ., si è proceduto con l'effettuare una indagine mirata a rilevare i prezzi medi dei canoni di locazione della zona, consultando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate avendo constatato che per la zona ove è ubicato l'immobile staggito non si rileva una significativa offerta di immobili in locazione.

	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
OMI zona B5	1,70 €/mq	2,30 €/mq	2,00 €/mq

Non si ritiene opportuno correggere i suddetti valori con l'applicazione di coefficienti di merito in quanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito sono pressoché

identiche a quelle delle unità immobiliari che insistono nel medesimo contesto urbano. Tuttavia, considerato che detto immobile versa in discrete condizioni di conservazione, che è al momento locato e pertanto ne è garantito lo stato manutentivo, che in passato è stato oggetto di intervento di ristrutturazione, che è posto in posizione centrale facilmente raggiungibile ed a poca distanza da uffici pubblici e privati, aree di sosta e con buona presenza di negozi di vicinato, si reputa adeguato considerare il valore unitario di €/mq 2,30.

Poiché i valori dell'OMI afferiscono a prezzi medi unitari per superficie linda, il canone viene quindi determinato dal prodotto del valore medio per la superficie commerciale come in precedenza determinata.

$$\text{Valore locativo} = 2,30 \text{ €/mq} \times 100,40 \text{ mq} = \text{€/mensili } 231,00$$

Pertanto il canone locativo corrisposto dall'attuale occupante, pari ad €/mensili 300,00 è da ritenersi oltremodo adeguato.

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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

4) Diffidate Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per la individuazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si è comparata la certificazione notarile prodotta agli atti con la documentazione raccolta o visionata dallo scrivente esperto stimatore nonché dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuata sia per nominativo del debitore esecutato che per identificativo catastale attuale e precedente dell'immobile pignorato. (all. 4a-4b-4c)

Di seguito si espongono le risultanze.

SEZIONE A : Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali - Nessuna;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - Nessuno;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - Nessuno;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso – Nessuno;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo – Nessuno;

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

1) Iscrizioni ipotecarie (nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento) -

- Iscrizione nn. 11110/1120 del 17.04.2015 di **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo per notaio Orsi Raffaele del 13.04.2015 Repertorio 115643/73563 gravante sulla seguente unità negoziale:

- Immobile censito in C.F. di Sessa Aurunca al **Foglio 500 p.Ila 5034 sub 4**;

A favore -

Banca Popolare di Bari – per la quota di 1/1;

Contro -

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Capitale: € 60.000,00;

Ipoteca: € 120.000,00;

- Iscrizione nn. 41445/4720 del 07.11.2022 di **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di S. Maria C.V. in data 29.09.2020 Repertorio 2228/2020 gravante sulla seguente unità negoziale:

- Immobile censito in C.F. di Sessa Aurunca al **Foglio 500 p.Ila 5034 sub 4**;

A favore -

SAPHIRA SPV SRL – per la quota di 1/1;

Contro -

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Capitale: € 22.628,78;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- **Trascrizione nn. 13720/16772 del 29.04.2024 per Atto Esecutivo o Cautelare – Pignoramento Immobili** derivante da Atto Giudiziario del 03.04.2024 rep. 2484 Pubblico Ufficiale: Unep del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere gravante sulla seguente unità negoziale:
- Immobile censito in C.F. di Sessa Aurunca al **Foglio 500 p.Ila 5034 sub 4;**
A favore - **BDM BANCA S.p.a.** – per la quota di 1/1;
Contro - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- 3) **Diffornità urbanistico-edilizie.** Vedasi quanto riferito in risposta al quesito n. 6 – costo regolarizzazione sommariamente stimato pari a **€ 2.500,00**;
- 4) **Diffornità Catastali.** Vedasi quanto riferito in risposta al quesito n. 3 – costo regolarizzazione sommariamente stimato pari a **€ 500,00**;

ALTRE NOTIZIE AFFERENTI VINCOLI DI VARIA NATURA

A completamento della risposta al presente quesito, dalla documentazione visionata e/o acquisita dallo scrivente esperto stimatore, si evidenzia inoltre che :

- **Non risultano** emessi provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Dai Registri Immobiliari consultati **non risultano** trascritti atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- Sull'immobile staggito **non risultano** essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale;

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.

Dai documenti consultati risulta che l'area sul quale insiste il bene pignorato **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 sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dai documenti consultati **non risulta** che l'area sul quale insiste il bene pignorato sia gravata da censo, livello o 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.

Da informazioni raccolte dal proprietario e dall'occupante, per l'edificio che comprende l'immobile staggito non sussiste condominio.

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

Determinazione della valutazione del bene pignorato.

Scopo della stima è determinare il prezzo minimo per il quale l'immobile staggito può trovare la giusta collocazione sul mercato immobiliare. La determinazione del valore di mercato deve quindi essere orientata alla ricerca del più probabile valore attribuibile ad essa da compratori, venditori o operatori del settore. La scelta del metodo di stima, tra quelli indicati nel quesito, viene effettuata in funzione della disponibilità dei dati reperibili, delle particolari contingenze locali di mercato e delle condizioni che caratterizzano l'immobile oggetto di stima. Non avendo a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a transazioni effettuate di recente per tipologie similari tali da costituire un campione valido, i modelli che si applicheranno saranno quelli del confronto di mercato e di capitalizzazione dei redditi poiché si ritiene che per il caso specifico siano quelli più idonei a fornire risultati attendibili. Pertanto si sono prese a riferimento alcune valutazioni consultando agenzie immobiliari locali o tratte da siti web specializzati del settore e da colleghi tecnici della zona, riferite sempre ad immobili similari, di epoca pressoché coeva ed ubicati in aree prossime all'edificio nonché i valori forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione (zona O.M.I. B5 – Centrale/Centro Storico - 2° semestre 2024) nonché i valori forniti dal Borsino Immobiliare per unità residenziali comparabili della zona ove ricade il bene pignorato. (all. 7a-7b).

1) STIMA PER CONFRONTO DI MERCATO

Banca dati dell'O.M.I e determinazione del valore normale

La Banca dati O.M.I., per la zona "B5" di Sessa Aurunca, per immobili a destinazione residenziale - tipologia abitazioni di tipo economico - restituisce valori di quotazioni di vendita (calcolate per superficie lorda) variabile da un minimo di 400 €/mq ad un massimo di 600 €/mq.

Il valore normale degli immobili per le zone OMI è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

dove:

- Val OMI_{min} e Val OMI_{max}: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rivenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita
- K: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Nel nostro caso si ha:

Zona OMI B5

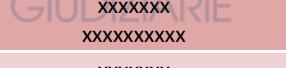
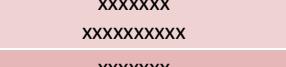
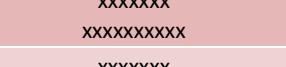
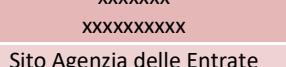
- Val. min= 400 €/mq; Val. max= 600 €/mq;

$$K1 = 0,5 \text{ (per } 70 < S < 120 \text{ mq)} \quad K2 = 0,5 \text{ (piano intermedio)}$$

$$K = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,50$$

$$\text{Valore normale unitario} = 400 + (600 - 400) \times 0,50 = \underline{\underline{500,00 \text{ €/mq}}}$$

Rilevamento dati da operatori del settore

Ubicazione	Tipologia	Superficie mq	Prezzo €	P. U. €/mq	Fonte
xxxxxxxxxxxxxx	Appartamento al 2° piano di cinque camere + servizi	180	78.000	433,33	
xxxxxxxxxxxxxx	Edificio residenziale di 2 appartamenti su 2 piani	400	190.000	475,00	
xxxxxxxxxxxxxx	Appartamento al 3° piano di più vani e servizi	284	180.000	633,80	
xxxxxxxxxxxxxx	Appartamento al 1° piano di più vani e servizi	185	75.000	405,41	
xxxxxxxxxxxxxx	Appartamento al 3° piano di quattro vani e servizi	140	75.000	535,71	
xxxxxxxxxxxxxx	Appartamento al 2° piano di cinque camere + servizi	98	49.000	500,00	
ZONA O.M.I. C2	Abitazioni civili			500,00	Sito Agenzia delle Entrate
BORSINO IMMOBILIARE	Abitazioni in stabili di 2^ fascia – valore medio			437,00	Sito Borsino Immobiliare
VALORE MEDIO DEI COMPARABILI				490,03 €/mq (5)	

Non si ritiene opportuno correggere il suddetto valore con l'applicazione di coefficienti di merito in quanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito sono pressoché identiche a quelle delle unità immobiliari che insistono nel medesimo contesto urbano.

(5) I dati statistici tratti dalla pubblicazione periodica del borsino immobiliare (sito www.immobiliare.it) riporta che per il comune di Sessa Aurunca A Giugno 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 815 al metro quadro, con una diminuzione del 13,30% rispetto a Giugno 2024 (940 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sessa Aurunca ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2024, con un valore di € 941 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 799 al metro quadro. Ovviamente su tali valori medi incidono le vendite che appartengono ad un segmento di mercato caratterizzato da immobili di più recente costruzione o insistenti in ambiti urbani di maggiore pregio (quali le aree di espansione ed il litorale domizio) diversi dal centro storico dove la domanda ed offerta di immobili è molto inferiore e meno appetibile sul mercato immobiliare.

Il valore dell'immobile è dato quindi dal prodotto del suddetto prezzo unitario medio per la superficie commerciale precedentemente determinata:

Valore stimato: (€/mq 490,03 x mq 100,40) = € 49.200,00 (arrotondato)

2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (nel nostro caso il valore di mercato) dividendo il reddito netto che il capitale produce per un saggio "r" che viene definito saggio di capitalizzazione.

La formula da applicare è:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

Dove:

V_m = Valore di mercato

R_n = Reddito netto (reddito lordo – spese)

r = saggio di capitalizzazione

Poiché da una analisi del mercato immobiliare di Sessa Aurunca afferente le locazioni si è potuto constatare che il rapporto domanda/offerto è quasi del tutto assente o marginale per ubicazione e tipologie edilizie analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, si è preso a riferimento il canone mensile già determinato in risposta al quesito n. 7.

Pertanto:

- Canone mensile = 2,30 €/mq x 100,40 mq = €/mensili 231,00
- Rendita annua locativa linda = €/mese 231,00 x 12 mesi = **€ 2.772,00**

Dovendo analizzare le spese "S" che il proprietario dell'immobile verrebbe a sostenere annualmente, ci si rifà al seguente prospetto:

Categoria di spesa	% di incidenza min.	% di incidenza max
Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,00 %	6,00 %
Spese per servizi e amministrazione	0,50 %	4,00 %
Alee per sfitti e inesigibilità	0,00 %	2,00 %
Spese per assicurazioni	0,00 %	2,50 %
Aliquote di ammortamento	0,00 %	5,00 %
Aliquote per imposte e tasse	24,00 %	30,00 %

Non essendoci, come detto, condominio, non si considereranno le voci relative a spese per servizi, amministrazione e assicurazioni.

Si attribuiscono alle restanti voci le seguenti aliquote:

Categoria di spesa	% di incidenza valutato
Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,00 %
Spese per servizi e amministrazione	0,00 %
Alee per sfitti e inesigibilità	1,00 %
Spese per assicurazioni	0,00 %

Aliquote di ammortamento	2,00 %
Aliquote per imposte e tasse	25,00 %
TOTALE	31,00 %

Spese = 31,00 % di € 2.772,00 = € 859,32

Rendita annua locativa netta (R-S) = € (2.772,00-859,32) = € 1.912,68

Pari ad un canone mensile netto di **€/mese 159,39**

Per quanto concerne il tasso di capitalizzazione, dall'analisi di una costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche (normalmente ricavabili anche da molteplici pubblicazioni) si ha che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili nei seguenti "range":

	min%	max%
Centri di grande dimensione	0,50	4,50
Centri di media dimensione	1,50	5,50
Centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Sulla base delle analisi svolte su altre valutazioni di immobili compresi in centri di media/limitata dimensioni, eseguite in virtù di vendite forzate, il saggio di capitalizzazione medio rilevato ed applicato è stato del **4,00 %**.

Si ha quindi che il valore per capitalizzazione del cespite staggito è pari a:

Valore stimato (Vm = Rn / r) = € 1.912,68 / 0,04 = € 47.817,00

di poco inferiore a quello stimato (circa 2,8%) ampiamente contenuto del range compreso tra il 10-15% di scostamento ammissibile.

3) RIEPILOGO CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore di stima dell'immobile pignorato viene quindi determinato in base alla media dei valori conseguiti mediante i due modelli di stima applicati che pertanto sarà pari a:

Valore di stima = € (49.200,00 + 47.817,00) / 2 = € 48.510,00 (arrotondato)

Il prezzo da porre a base d'asta sarà quindi dato dal valore sopra determinato decurtato dell'aliquota differenziale che è funzione dei parametri variabili esistenti tra l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (considerata pari al 10%) e dei costi di regolarizzazione per difformità catastali ed urbanistico-edilizie.

LOTTO UNICO	
Valore di stima dell' appartamento	€ 48.510,00
Detrazione per regolarizzazioni urbanistico-edilizie	€ 2.500,00
Detrazione per regolarizzazioni catastali	€ 500,00
Detrazione per aliquota differenziale (10%)	€ 4.850,00
VALORE DI STIMA FINALE DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 40.660,00

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Si tralascia di rispondere al quesito in quanto il pignoramento ha ad oggetto la quota di piena proprietà e non 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**.

Alla data di acquisto dell'immobile pignorato il debitore esecutato risultava di stato civile libero.

CONCLUSIONI :

Per quanto riportato nella presente relazione, si è fatto riferimento alle informazioni ed alle documentazioni raccolte presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S. Maria C.V., l'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere nonché di varie agenzie immobiliari e operatori del settore locali. Successivamente, sulla base dei documenti acquisiti si è svolto il lavoro nel proprio studio professionale dove il sottoscritto esperto stimatore ha potuto verificare, selezionare ed elaborare le informazioni raccolte, utili alla elaborazione della perizia di stima.

Nel complesso non sono emerse problematiche tali da impedire il corretto svolgimento dell'incarico affidato.

Si rassegna quindi la presente perizia di stima ad evasione dell'incarico conferito, ringraziando l'ill.mo sig. G.E. per la fiducia accordata e restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

S. Maria C.V. 25.07.2025

*L' Esperto Stimatore
dr. arch. Gaetano Capitelli
(firmato digitalmente)*

ALLEGATI



1) RILIEVO PLANIMETRICO DELL' IMMOBILE PIGNORATO

2) RILIEVO FOTOGRAFICO;

3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE

a. Stralcio di mappa catastale del Foglio 500 del comune di Sessa Aurunca;

b. Catasto Fabbricati: visura storica F. 500 p.lla 5034 sub 4;

c. Planimetria Catastale della p.lla 5034 sub 4;

d. Catasto Terreni: visura storica F. 500 p.lla 5034;

e. Sovrapposizione del rilievo stato dei luoghi sulla planimetria catastale sub 4;

4) ISPEZIONI IPOTECARIE:

a. Ispezione ipotecaria per soggetto: xxxxxxxxxxxxxxxx;

b. Ispezione ipotecaria per immobile: Catasto Fabbricati foglio 500 p.lla 5034 sub 4;

c. Ispezione ipotecaria per immobile: Catasto Fabbricati foglio 500 p.lla 5034 sub 2;

5) TITOLI DI PROVENIENZA:

a. Copia atto di compravendita per notaio Raffaele Orsi del 13.04.2015;

b. Nota di trascrizione Successione di xxxxxxxxxxxxxxxx;

6) DOCUMENTAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

a. Copia D.I.A. prot. n. 21007 del 23.10.2014 con allegati;

b. Grafici di progetto di cui alla D.I.A. n. 21007/2014;

c. Sovrapposizione grafica delle difformità edilizie;

7) QUOTAZIONI DA BANCHE DATI:

a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI;

b. Quotazione Borsino Immobiliare;

8) COPIA RICEVUTE DI SPEDIZIONE ALLE PARTI DELLA RELAZIONE DI STIMA;