



Tribunale di S. Maria C.V.

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa GIUSEPPINA VECCHIONE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C.V.

1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS** fui nominato come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. **n. 142/24**, incarico da me accettato in data 11.09.25.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

2.1 descrizione delle operazioni compiute

Nel corso degli accessi presi atto della consistenza dei luoghi realizzando un rilievo fotografico degli immobili in questione.

Allo scopo di acquisire documentazioni utili per lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sessa Aurunca (CE), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli operatori immobiliari di zona.

3. studio della causa

Sono di seguito riportati i quesiti, così come formulati nel verbale di incarico, e le risposte fornite dal sottoscritto.

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

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati sono i seguenti:

A) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2; di proprietà OMISSIS per la quota di 1/1

B) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 4; di proprietà OMISSIS per la quota di 1/1



C) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 6; di proprietà OMISSIS per la quota di 1/1

D) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14; di proprietà OMISSIS per la quota di 1/1

E) Terreno in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.T. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 2; di proprietà OMISSIS per la quota di 1/1

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali. Non sono state effettuate variazioni successivamente al pignoramento.

I lotti di vendita sono stati determinati sulla base della quota di possesso degli stessi, dell'ubicazione e dell'apprezzamento degli ipotetici compratori. I beni fanno parte di un unico stabile, e sono concatenati tra loro; pertanto, ai fini dell'appetibilità sul mercato possono essere identificati come LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO:

A) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2; di proprietà OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con le particelle 2 e 367, ad Est con la Via Chiesa, a Sud con la particella 12, ad Ovest con la particella 1.

B) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 4; di proprietà OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con le particelle 2, 367 e via Chiesa, ad Est con altra proprietà, a Sud con la particella 12, ad Ovest con la particella 1.

C) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 6; di proprietà OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con le particelle 2 e 367, ad Est con la Via Chiesa, a Sud con la particella 12, ad Ovest con la particella 1.

D) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14; di proprietà OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con la particella 2, ad Est con via Chiesa, a Sud con la particella 13 sub 2, ad Ovest con la particella 2.

E) Terreno in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.T. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 2; di proprietà OMISSIS per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con la particella 5080, ad Est con la particella 4 e via Chiesa a

Sud con la particella 13 e la particella 15 sub 14, ad Ovest con la particella 367.

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

Il fabbricato, in cemento armato e muratura, è strutturato su un corpo di fabbrica su tre livelli: piano seminterrato (part. 13 sub 6), piano terra (particella 13 sub 2), piano primo (particella 13 sub 4); esternamente, lungo la strada di accesso è presente la particella 15 sub 14 che corrisponde al garage; il terreno particella 2 è un piccolo orto attiguo all'immobile lato nord, con accesso dal cortile comune a livello del piano seminterrato.

Il sub 2 (piano terra, con accesso dalla via Chiesa n. 34) ed il sub 4 (piano primo), sono comunicanti attraverso una scala interna; Il sub 6 (piano seminterrato) è accessibile dall'esterno attraverso un cortile con ingresso da via Chiesa, e da una scala esterna dalla terrazza del sub 2 (piano terra).

L'area è posta in località San Martino, una delle tante frazioni di Sessa Aurunca, in un aggregato di abitazioni a cui si accede con difficoltà, visto il declivio del terreno, dalla SP14.

A) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2.

Il bene, posto al **piano terra** con accesso dalla via Chiesa al n. 34, è composto da *ingresso, cucina-soggiorno, letto, wc e due terrazze*; l'altezza interna varia da mt. 2.95 a mt. 3,00.

Da una scala interna si accede al primo piano sub 4, mentre dalla terrazza, sempre con una scala in muratura, si raggiunge il cortile a livello del piano seminterrato.

Dall'ingresso si può accedere al wc ed alla cucina-soggiorno, inoltre dalla rampa scale è possibile uscire sulla terrazza 1, oltre raggiungere il piano primo (sub 4); la pavimentazione è in mattonelle quadrate di gres, il rivestimento è ad intonaco e pittura. La scala interna è rivestita con elementi in cotto.

La *cucina-soggiorno*, con accesso attraverso una porta in ferro e vetro dall'ingresso, è coperta con una volta a vela, con altezza massima mt. 2,95. Da una porta a soffietto si passa alla camera da *letto*, sempre con volta a vela di altezza mt. 3,00; la pavimentazione è in mattonelle quadrate di gres, il rivestimento è ad intonaco e pittura. L'infilso che dalla camera da letto dà sul terrazzo è in alluminio.

Il wc è pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica, la porta è in plastica a soffietto.

Le due terrazze sono accessibili dalla scala dell'ingresso ed esternamente dalla scala che porta al piano seminterrato sub 6. La *terrazza 1* è pavimentata con mattonelle rettangolari di gres e delimitata da una balaustra in pilastri di cemento e muro con corrimano in cotto; la *terrazza 2* ha la pavimentazione in mattonelle quadrate di gres e muretto con corrimano in cotto.

B) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 4.

Il bene, posto al **piano primo** con accesso dal piano terra al sub 2 da una scala interna, è composto da *corridoio, tre camere da letto, wc e una terrazza con un piccolo ripostiglio*; l'altezza interna varia da mt. 2.56 a mt. 2,90.

Il *corridoio*, che dà accesso a tutti gli altri ambienti ed alla terrazza, ha la pavimentazione in prosecuzione con quella del sub 2 in gres, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione, le porte sono in legno; il wc diversamente ha la pavimentazione e rivestimento in mattonelle di ceramica, la porta è in plastica a soffietto.

La camera da *letto 1* e la camera da *letto 2* hanno la medesima pavimentazione il rivestimento è ad intonaco e pitturazione con diverse colorazioni, la porta è in legno, l'infilso in alluminio.

La camera da *letto 3*, sottoposta rispetto al livello corridoio, è di forma irregolare, con una volta a vela, è pavimentata in mattonelle di gres, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione di colore arancio, con evidenti segni di infiltrazioni, la porta è in legno, l'infilso in alluminio. Con una divisione in muratura è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Dalla camera vi è l'accesso alla terrazza.

La *terrazza* è pavimentata con mattonelle quadrate di gres, e delimitata da un muretto con corrimano in cotto, intervallato da pilastrini in cemento. Al limite sud è stato realizzato un piccolo ripostiglio in muratura.

C) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 6.

Il bene, posto al **piano seminterrato** con accesso dal piano terra al sub 2 da una scala esterna dalla terrazza, e dal cortile comune (particella 12) con accesso dalla via Chiesa; è composto da *soggiorno, cucina, e wc*; l'altezza interna varia da mt. 2.12 a mt. 3,00. Esternamente è presente un vano sottoscala ed un forno in muratura.

Il *soggiorno*, con accesso dal cortile esterno, è coperto con una volta a botte con lunette; è pavimentato con mattonelle di gres, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione, gli infissi sono in alluminio. Dal locale si può accedere ad una cantina interrata ed al wc e cucina.

La *cucina*, con volta a botte, prosegue la pavimentazione ed il rivestimento del soggiorno, l'infilso è in legno con barre in ferro di protezione. Il wc ha pavimento e rivestimento in ceramica, la porta è in legno, l'infilso in alluminio.

Esternamente, il cortile con accesso dalla via Chiesa, permette l'ingresso al soggiorno; è presente una scala in muratura e gradini rivestiti in cotto per raggiungere le terrazze al piano primo sub 4. Sono presenti anche un ripostiglio sottoscala ed un forno in muratura. La pavimentazione è parzialmente in battuto di cemento e terreno. Dal cortile si può raggiungere il terreno di pertinenza di cui alla particella 2.

In merito allo stato generale dell'immobile si può affermare che l'insieme dei beni, di cui al sub 2, sub 4 e sub 6 della particella 13, sono da considerarsi in buone/sufficienti condizioni, in quanto l'appartamento è abitabile, pur conservando alcune criticità dovute ad alcune infiltrazioni al piano primo.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, che sembrano a norma ma sprovvisti di regolare certificazione; l'impianto di riscaldamento è assente, sono presenti alcuni condizionatori a parete, l'acqua calda è fornita da uno scaldabagno elettrico.

La spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€. 1.500.**

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**, per l'ottenimento del quale è prevista una spesa di **circa €. 500.**

D) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14.

Il bene, posto al **piano terra** con accesso dalla via Chiesa, è costituito da un unico locale *garage*; l'altezza interna varia da mt. 1,90 a mt. 3,50. La pavimentazione è in battuto di cemento, il rivestimento in bozza di intonaco.

Il bene, che pare edificato sulla particella di terreno 2, ha una struttura in muratura con solaio in travi di ferro e pignatte; la chiusura è data da una serranda in ferro.

Lo stato generale dell'immobile è in pessime condizioni.

E) Terreno in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.T. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 2.

Il bene è costituito dal terreno di pertinenza dell'immobile, di circa mq. 137 catastali, ed allo stato vi sono delle piante da frutto ed un vigneto

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 13 sub 2								
Piano terra								
<i>ingresso</i>	gres	buono	Int/pitt	buono			ferro	buono
<i>Cucina-soggiorno</i>	gres	buono	Int/pitt	buono			ferro	mediocre
<i>letto</i>	gres	buono	Int/pitt	buono	plastica	mediocre	ferro	mediocre
<i>wc</i>	ceramica	mediocre	ceramica	mediocre	plastica	mediocre	legno	mediocre
<i>Terrazza 1</i>	gres	mediocre						
<i>Terrazza 2</i>	gres	mediocre						
Part. 13 sub 4								
Piano primo								
<i>corridoio</i>	gres	buono	Int/pitt	buono				
<i>Letto 1</i>	gres	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Letto 2</i>	gres	buono	Int/pitt	buono	legno	buono	alluminio	buono
<i>Letto 3</i>	gres	buono	Int/pitt	Insuff.	legno	buono	alluminio	buono
<i>wc</i>	ceramica	mediocre	ceramica	mediocre	plastica	mediocre		
<i>Terrazza</i>	gres	mediocre						
Part. 13 sub 6								
Piano seminterr.								
<i>soggiorno</i>	gres	buono	Int/pitt	buono			alluminio	mediocre
<i>Cucina</i>	gres	buono	Int/pitt	buono	legno	mediocre	alluminio	mediocre

wc	ceramica	mediocre	ceramica	mediocre	legno	mediocre	alluminio	mediocre
sottoscala							ferro	mediocre
Part. 15 sub 14								
Piano terra								
garage	cemento	pessimo	intonaco	pessimo			ferro	pessimo
descrizione		stato		rispetto normativa				
Impianti								
idrico	presente		buono		no			
elettrico	presente		buono		no			
riscaldamento	assente							
altre dotazioni								

Di seguito sono riportate le superfici rilevate.

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima sono: 0,25 per le terrazze; il sub 6 che è deposito ma allo stato è rifinito come appartamento 0,70; la particella 15 sub 14, garage, 0,50; la camera da letto 3 posta al piano primo, viste le condizioni, 0,80; il sottoscala non ha valore. La particella di terreno sub 2, ed i diritti di proprietà da definire sull'aia prospiciente al fabbricato vanno considerati nella stima a corpo dell'immobile.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 13 sub 2					
Piano terra					
ingresso	Est	superficie netta	3,20	1,00	3,20
Cucina-soggiorno	Nord	superficie netta	21,50	1,00	21,50
letto	Sud	superficie netta	19,10	1,00	19,10
wc	Est	superficie netta	1,90	1,00	1,90
Terrazza 1		superficie netta	13,80	0,25	3,50
Terrazza 2		superficie netta	7,30	0,25	1,80
				totale	51,00
Part. 13 sub 4					
Piano primo					
corridoio		superficie netta	11,00	1,00	11,00
Letto 1	Ovest	superficie netta	14,00	1,00	14,00
Letto 2	Nord	superficie netta	16,40	1,00	16,40
Letto 3	Nord	superficie netta	18,30	0,80	14,60
wc		superficie netta	1,50	1,00	1,50
Terrazza		superficie netta	22,40	0,25	5,60
				totale	63,10
Part. 13 sub 6					
Piano seminterr.					
soggiorno	Sud	superficie netta	42,80	0,70	30,00
Cucina	Ovest	superficie netta	5,00	0,70	3,50
wc	Ovest	superficie netta	6,60	0,70	4,60

				totale	38,10
Part. 15 sub 14					
Piano terra					
<i>garage</i>		superficie netta	13,40	0,50	6,70
				totale	6,70
		TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE			158,90

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 158,90.

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

Dall'acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio il bene è così identificato:

LOTTO UNICO

A) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, Via Chiesa n. snc Piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, sup. cat. tot. 68 mq., totale escluse aree scoperte mq. 63, rendita Euro 185,92, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che all'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/6, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita L. 175 Euro 0,00, Via Chiesa n. 33 Piano 1.
- dal 01.01.1992 fino al 15.12.2003 il bene, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/6, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita L. 161.000, Via Chiesa n. 33 Piano 1.
- dal 15.12.2003 fino al 10.03.2009 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 15/12/2003 Pubblico ufficiale DE BELLIS GABRIELLA Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 6793 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 1146.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 22/01/2004, VOLTURA D'UFFICIO del 15/12/2003 Pubblico ufficiale DE BELLIS Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 6793 - COMPRAVENDITA Voltura n. 58054.1/2006 - Pratica n. CE0211463 in atti dal 26/07/2006, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/6, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita L. 161.000, Via Chiesa n. 33 Piano 1.
- dal 10.03.2009 fino al 12.08.2009 il bene, per VARIAZIONE del 10/03/2009 Pratica n. CE0113775 in atti dal 10/03/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4058.1/2009), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 185,92, Via Chiesa n. snc Piano T.

- dal 12.08.2009 fino al 01.09.2009 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 12/08/2009 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 25127 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25144.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/08/2009, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 185,92, Via Chiesa n. snc Piano T.

- dal 01.09.2009 fino al 09.11.2015 il bene, per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2009 Pratica n. CE0389143 in atti dal 01/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21151.1/2009), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 185,92, Via Chiesa n. snc Piano T.

- dal 09.11.2015 il bene, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, sup. cat. tot. 68 mq., totale escluse aree scoperte mq. 63, rendita Euro 185,92, Via Chiesa n. snc Piano T.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo emergono le seguenti difformità: è stato eliminato il tramezzo tra soggiorno e cucina ed è stato creata una porta di ingresso dal corridoio.

Quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme.**

Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 400.

B) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 4, Via Chiesa n. snc Piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. cat. tot. 95 mq., totale escluse aree scoperte mq. 88, rendita Euro 209,17, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che antecedentemente all'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 14/11/1982 Pubblico ufficiale GIRFATTI FEDERICO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 75131 - UR Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione n. 2443 registrato in data 01/12/1982 - Voltura n. 2941/1982 in atti dal 24/01/1990, era intestato a **OMISSIS**.

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/6, classe 3, consistenza 4 vani, rendita L. 200 Euro 0,10, Via Chiesa n. 38 Piano T-1.

- dal 01.01.1992 fino al 11.12.2002 il bene, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/6, classe 3, consistenza 4 vani, rendita L. 184.000, Via Chiesa n. 38 Piano T-1.

- dal 11.12.2002 fino al 10.03.2009 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 11/12/2002 Pubblico ufficiale CATANESE FILOMENA Sede MIGNANO MONTE LUNGO (CE) Repertorio n. 10682 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 29949.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV - Pratica n. 137584 in atti dal 28/04/2003, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/6, classe 3, consistenza 4 vani, rendita L. 184.000, Via Chiesa n. 38 Piano T-1.
- dal 10.03.2009 fino al 12.08.2009 il bene, per VARIAZIONE del 10/03/2009 Pratica n. CE0113732 in atti dal 10/03/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4057.1/2009), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 209,17, Via Chiesa SNC Piano T.
- dal 12.08.2009 fino al 01.09.2009 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 12/08/2009 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 25127 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25144.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/08/2009, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 209,17, Via Chiesa SNC Piano T.
- dal 01.09.2009 fino al 09.11.2015 il bene, per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2009 Pratica n. CE0389144 in atti dal 01/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21152.1/2009), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 209,17, Via Chiesa SNC Piano T.
- dal 09.11.2015 il bene, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, è intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. cat. tot. 95 mq., totale escluse aree scoperte mq. 88, rendita Euro 209,17, Via Chiesa SNC Piano T.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo emergono le seguenti difformità: la camera da letto 3 è difforme planimetricamente rispetto al grafico catastale, presumibilmente per un errore materiale di rappresentazione grafica, inoltre è presente un piccolo vano; sulla terrazza è stato creato un piccolo ripostiglio.

Quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme.**

Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 400.

C) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 6, Via Chiesa n. snc Piano S1,

categoria C/2, classe 3, consistenza 45 mq., sup. cat. tot. 78 mq., rendita Euro 58,10, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che al 19.11.1973, antecedentemente all'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 19/11/1973 Pubblico ufficiale GIRFATTI Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 53767 - UR Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione n. 2704 registrato in data 03/12/1973 - Voltura n. 2519/1975 in atti dal 24/01/1990, era intestato a **OMISSIS**.

- al 19.11.1973, antecedentemente all'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene per COMPRAVENDITA Atto del 19/11/1973 Pubblico ufficiale GIRFATTI Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 53767 - UR Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione n. 2704 registrato in data 03/12/1973 - Voltura n. 2519/1975 in atti dal 24/01/1990, era intestato a **OMISSIS**.

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 5, categoria D/1, rendita L. 420, Via Chiesa n. 73 Piano T.

- dal 12.03.1992 fino al 27.11.2003 il bene, per VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 12/03/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 5, categoria D/1, rendita L. 399.000 Euro 206,07, Via Chiesa n. 73 Piano T.

- dal 27.11.2003 fino al 15.12.2003 il bene, per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/11/2003 Pratica n. CE0292777 in atti dal 27/11/2003 OPIFICIO-DEPOSITO (n. 19135.1/2003), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita Euro 37,18, Via Chiesa San Martino n. 73 Piano T.

- dal 15.12.2003 fino al 24.12.2003 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 15/12/2003 Pubblico ufficiale DE BELLIS GABRIELLA Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 6793 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1146.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 22/01/2004, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita Euro 37,18, Via Chiesa San Martino n. 73 Piano T.

- dal 24.12.2003 fino al 10.03.2009 il bene, per VARIAZIONE del 24/12/2003 Pratica n. CE0312354 in atti dal 24/12/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 21197.1/2003), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita Euro 51,65, Via Chiesa n. 73 Piano T.

- dal 10.03.2009 fino al 12.08.2009 il bene, per VARIAZIONE del 10/03/2009 Pratica n. CE0113807 in atti dal 10/03/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4059.1/2009), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 6, categoria C/2, classe 1, consistenza 45 mq., rendita Euro 41,83, Via Chiesa snc Piano S1.

- dal 12.08.2009 fino al 02.09.2009 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 12/08/2009 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 25127 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25144.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/08/2009, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE) al

foglio 16, particella 13 sub 6, categoria C/2, classe 1, consistenza 45 mq., rendita Euro 41,83, Via Chiesa snc Piano S1.

- dal 02.09.2009 fino al 09.11.2015 il bene, per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2009 Pratica n. CE0390945 in atti dal 02/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21265.1/2009), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 45 mq., rendita Euro 58,10, Via Chiesa snc Piano S1.

- dal 09.11.2015 il bene, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, è intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 45 mq., sup. cat. tot. 78 mq., rendita Euro 58,10, Via Chiesa snc Piano S1.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali, tranne la rendita catastale indicata nell'atto di pignoramento (€. 41,83 anziché €. 58,10).

Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo emergono le seguenti difformità: oltre un diverso allineamento geometrico, non sono riportati esternamente la scala, il ripostiglio sottoscala ed il forno, inoltre manca il varco alla cantina.

Quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme.**

Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali €. 400.

D) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14, Via Chiesa n. snc Piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq., sup. cat. tot. 22 mq., rendita Euro 30,68, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che all'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., rendita L. 35 Euro 0,02, Via Chiesa n. 53 Piano T.

- dal 01.01.1992 fino al 15.12.2003 il bene, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., rendita L. 46.200, Via Chiesa n. 53 Piano T.

- dal 15.12.2003 fino al 10.03.2009 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 15/12/2003 Pubblico ufficiale DE BELLIS GABRIELLA Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 6793 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 1146.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 22/01/2004, VOLTURA D'UFFICIO del 15/12/2003 Pubblico ufficiale DE BELLIS Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 6793 - COMPRAVENDITA Voltura n. 58054.1/2006 - Pratica n. CE0211463 in atti dal 26/07/2006, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE),

identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., rendita L. 46.200, Via Chiesa n. 53 Piano T.

- dal 10.03.2009 fino al 12.08.2009 il bene, per VARIAZIONE del 10/03/2009 Pratica n. CE0113775 in atti dal 10/03/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4058.1/2009), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq., rendita Euro 30,68, Via Chiesa n. snc Piano T.

- dal 12.08.2009 fino al 01.09.2009 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 12/08/2009 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 25127 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25144.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/08/2009, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq., rendita Euro 30,68, Via Chiesa n. snc Piano T.

- dal 01.09.2009 fino al 09.11.2015 il bene, per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2009 Pratica n. CE0389143 in atti dal 01/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21151.1/2009), era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq., rendita Euro 30,68, Via Chiesa n. 53 Piano T.

- dal 09.11.2015 il bene, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, è intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq., sup. cat. 22 mq., rendita Euro 30,68, Via Chiesa n. snc Piano T.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo non emergono difformità.

Quindi si può affermare che **la planimetria catastale è conforme.**

E) Terreno in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.T. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 2, Qualità semin arbor, classe 3, superficie are 1.37, Reddito Dominicale Euro 1,34 L. 2.603, Reddito Agrario Euro 0,67 L. 1.302, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che all'impianto meccanografico del 26/03/1985 il bene era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.T. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 2, Qualità semin arbor, classe 3, superficie are 1.37, Reddito Dominicale Euro 1,34 L. 2.603, Reddito Agrario Euro 0,67 L. 1.302.

- dal 15.12.2003 fino al 12.08.2009 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 15/12/2003 Pubblico ufficiale DE BELLIS GABRIELLA Sede SESSA AURUNCA

(CE) Repertorio n. 6793 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1146.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 22/01/2004, era intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 2, Qualità semin arbor, classe 3, superficie are 1.37, Reddito Dominicale Euro 1,34 L. 2.603, Reddito Agrario Euro 0,67 L. 1.302.

- dal 12.08.2009 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 12/08/2009 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 25127 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25144.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/08/2009, è intestato a **OMISSIS** con i seguenti identificativi catastali: comune di Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 2, Qualità semin arbor, classe 3, superficie are 1.37, Reddito Dominicale Euro 1,34 L. 2.603, Reddito Agrario Euro 0,67 L. 1.302.

Apparentemente sulla particella 2 potrebbe insistere il manufatto di cui alla particella 15 sub 1, il bene D) garage.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà dei seguenti beni ubicati nel Comune di **SESSA AURUNCA (CE) via Chiesa n. 34, piano Seminterrato, piano terra e piano Primo;**

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e tetto di copertura.

Il bene **A) C.F. foglio 16 part. 13 sub 2** è ubicato al **piano terra** ed è costituito da ingresso, cucina-soggiorno, letto, wc e due terrazze; confina a Nord con le particelle 2 e 367, ad Est con la Via Chiesa, a Sud con la particella 12, ad Ovest con la particella 1; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Risulta una **D.I.A. n. 37 del 05.03.2004** che risulta sommaria e con grafici non esaustivi; le planimetrie di riferimento sono quelle catastali cui **non è conforme** lo stato dei luoghi e a parere dello scrivente è possibile sanare tali difformità.

Il bene **B) C.F. foglio 16 part. 13 sub 4** è ubicato al **piano primo** ed è costituito da corridoio, tre camere da letto, wc, terrazza e ripostiglio; confina a Nord con le particelle 2, 367 e via Chiesa, ad Est con altra proprietà, a Sud con la particella 12, ad Ovest con la particella 1; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Non risultano Autorizzazioni Edilizie rilasciate, le planimetrie di riferimento sono quelle catastali cui **non è conforme** lo stato dei luoghi e a parere dello scrivente è possibile sanare parzialmente tali difformità.

Il bene **C) C.F. foglio 16 part. 13 sub 6** è ubicato al **piano seminterrato** ed è costituito da soggiorno, cucina, e wc; confina a Nord con le particelle 2 e 367, ad Est con la Via Chiesa, a Sud con la particella 12, ad Ovest con la particella 1; Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale. Non risultano Autorizzazioni Edilizie rilasciate, le planimetrie di riferimento sono quelle catastali cui **non è conforme** lo stato dei luoghi e a parere dello scrivente è possibile sanare tali difformità.

Il bene **D) C.F. foglio 16 part. 15 sub 14** è ubicato al **piano terra** ed è costituito da un locale garage; confina a Nord con la particella 2, ad Est con via Chiesa, a Sud con la particella 13 sub 2, ad Ovest con la particella 2; Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale. Non risultano Autorizzazioni Edilizie rilasciate, le planimetrie di riferimento sono quelle catastali cui **è conforme** lo stato dei luoghi.

Il bene E) **C.T. foglio 16 part. 2** consiste nel terreno adiacente al fabbricato; confina a Nord con la particella 5080, ad Est con la particella 4 e via Chiesa a Sud con la particella 13 e la particella 15 sub 14, ad Ovest con la particella 367;
PREZZO BASE euro 38.000

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

Ricostruzione dei titoli di proprietà

- Con atto di **Compravendita del notaio Carmine Andretta del giorno 12.08.2009** trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 19.08.2009 ai nn. 38571/25144, OMISSIS, acquistò da OMISSIS la piena proprietà dei seguenti beni oggetto del pignoramento **A) C.F. foglio 16 part. 13 sub 2, B) C.F. foglio 16 part. 13 sub 4, C) C.F. foglio 16 part. 13 sub 6, D) C.F. foglio 16 part. 15 sub 14, E) C.T. foglio 16 part. 2.**
- Con atto di **Compravendita del notaio Gabriella De Bellis del giorno 15.12.2003** trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 14.01.2004 ai nn. 1340/1146, OMISSIS, acquistarono da OMISSIS la piena proprietà dei seguenti beni oggetto del pignoramento **A) C.F. foglio 16 part. 13 sub 2, C) C.F. foglio 16 part. 13 sub 6, D) C.F. foglio 16 part. 15 sub 14, E) C.T. foglio 16 part. 2.**
- Con atto di **Compravendita del notaio Catanese Filomena del giorno 11.12.2002** trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 16.12.2002 ai nn. 37759/29949, OMISSIS, acquistarono da OMISSIS la proprietà di 2/4 dei seguenti beni oggetto del pignoramento **B) C.F. foglio 16 part. 13 sub 4.**
- Con atto di **Compravendita del notaio Federico Girfatti del giorno 14.11.1982** trascritto presso la Conservatoria di S. Maria C.V. il 19.11.1982 ai nn. 25768/23374, OMISSIS, acquistarono da OMISSIS la piena proprietà dei seguenti beni oggetto del pignoramento **B) C.F. foglio 16 part. 13 sub 4.**

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

I beni, come verificato presso il comune di Sessa Aurunca (CE), ricadono in zona Territoriale Omogenea **“B1 – centro abitato”** del vigente Programma di Fabbricazione, Approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campana in data 12.04.1972, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 120 del 15.02.1971.

I beni ricadono in zona **“A2 – nucleo storico”** del PUC adottato con delibera di Giunta Comunale n. 122 del 19.06.2023.

I beni sono stati edificati **anteriamente al 01.09.1967**, quindi sprovvisti di Licenza Edilizia; agli atti del comune risulta una **D.I.A. n. 37/04 del 05.03.2004** a nome di OMISSIS su bene A) particella 13 sub 2.

In mancanza di autorizzazioni edilizie, e considerando che la pratica di **D.I.A. n. 37/04** presentata risulta sommaria e con grafici non esaustivi, che rappresentano uno stato di fatto e di progetto della particella 13 sub 2 diverso dalle planimetrie catastali e da quanto riportato nei titoli di proprietà, l'accertamento della regolarità urbanistica, e della presenza più o meno di abusi, è basata sugli elaborati planimetrici catastali,

attuali e storici e sulla visione delle buste di partita, sulla corrispondenza dei titoli di provenienza, e sulla visione dei manufatti.

Inoltre, la realtà di queste unità edilizie è costituita da particelle minime, a volte di una stanza, che si accorpano per formare un appartamento; in queste zone rurali le unità a volte non sono rappresentate graficamente, ma si ritrovano degli schizzi catastali sommari fatti dai tecnici del catasto, inoltre le unità venivano spesso frazionate senza effettuare gli opportuni aggiornamenti catastali.

Ai fini della regolarità edilizia delle opere va precisato che l'area è sita nel centro abitato; pertanto, la mancanza dei titoli abilitativi vale per opere ante 1942, anno di entrata in vigore della legge urbanistica, a differenza delle altre zone dove si estende ad opere realizzate prima del 01.09.1967. Pertanto, tutto ciò che è conforme alla documentazione prima del 1942 è legittimo, le opere realizzate in epoca successiva, se accertate, risultano abusive.

- bene A) particella 13 sub 2

Catastalmente il bene nasce all'impianto nel 1987, ma risulta una planimetria storica redatta nel 1939 in Ditta **OMISSIS** che riporta un bene di forma rettangolare, identificato al n. 33 di via Chiesa piano 1; successivamente nel 2009 con variazione catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni, il bene è identificato al piano T con una planimetria allegata che rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto; dal raffronto con la planimetria e da quanto rilevato il grafico del 1939, al netto delle variazioni dovute alla ristrutturazione, sembrerebbe riportare le stanze poste al piano primo del sub 4.

Il titolo di acquisto del notaio Andretta del 12.08.2009 riporta quanto rappresentato nella planimetria catastale, quattro vani al piano terra e cortile di pertinenza (particella 2); il titolo di provenienza del notaio de Bellis del 15.12.2003 identifica il sub 2 con due vani al piano primo, terrazzo e area cortilizia (la particella 2); il titolo di provenienza del notaio Girfatti del 1911.1973, la donazione-divisione, nella quale veniva assegnato a **OMISSIS** il fabbricato di vecchia costruzione, che dovrebbe comprendere il bene sub 2 posto al piano primo composto da due stanza, piccola cucina e terrazza, i dati catastali sono descritti come foglio 8 particella 80 sub 6 e foglio 16 particella 13 sub 5 per il terraneo.

Dall'analisi dei luoghi il bene sembrerebbe conservare il suo aspetto originario nei locali ingresso, cucina-soggiorno, letto e wc, anche per la copertura a volta presente, di vecchia tipologia costruttiva; la terrazza 1 sembrerebbe ampliata, mentre la terrazza 2 potrebbe insistere su un manufatto posto al piano seminterrato di più recente costruzione, così come appare più recente la scala di collegamento al cortile.

Rifacendomi alla planimetria catastale risultano come difformità l'eliminazione del tramezzo nella cucina-soggiorno, la variazione della porta di ingresso, mentre la maggiore estensione della terrazza 1 potrebbe essere frutto di una errata rappresentazione grafica della planimetria catastale.

- bene B) particella 13 sub 4

Catastalmente il bene nasce all'impianto nel 1987, ma risulta una planimetria storica redatta nel 1939 in Ditta **OMISSIS** che riporta un bene posto su due livelli, il piano terra composto da due locali, wc e scala di accesso al piano primo composto da un vano; ed il bene è identificato al n. 38 di via Chiesa ed è composto da piano T-1; successivamente nel 2009 con variazione catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni, il bene è identificato al piano 1 con una planimetria allegata che rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto; dal raffronto con la planimetria e da quanto rilevato il grafico del 1939, al netto delle variazioni dovute alla ristrutturazione,

sembrerebbe riportare le stanze con wc poste al piano terra relative al sub 2, e la scala esterna con un vano posto al piano primo del sub 4.

Il titolo di acquisto del notaio Andretta del 12.08.2009 riporta un appartamento posto al piano primi composto da 4,5 vani catastali e terrazzo; il titolo di provenienza del notaio Catanese del 11.12.2002 identifica il sub 4 come deposito di circa mq. 40; nel più antico titolo di provenienza del notaio Girfatti del 14.11.1982 (compravendita a **OMISSIS**) il bene veniva individuato con due piccoli vani terranei con gabinetto di decenza ed un vano al piano primo con relativo granile ed antistante terrazzina, il tutto riportato al foglio 16 particella 13 sub 4.

Il piano primo si presenta anch'esso ristrutturato, e dalla visione delle murature esterne sembra esserci continuità con il preesistente manufatto, mentre il locale letto 3 appare un'aggiunta di una stanza, seppur di vecchia costruzione con la presenza di volte, al sub in oggetto. La scala di collegamento al piano terra, seppur realizzata con una tompagnatura di chiusura non datata, sembrerebbe essere già riportata nelle antiche planimetrie catastali. La terrazza occupa uno spazio a copertura di vecchi locali

Dal confronto con l'ultima planimetria catastale emerge l'edificazione del piccolo locale sulla terrazza, mentre la diversa distribuzione della camera da letto 3 potrebbe essere frutto di una errata rappresentazione grafica della planimetria catastale.

- bene C) particella 13 sub 6

Catastalmente il bene nasce all'impianto nel 1987, ma risulta una planimetria storica redatta nel 2003, presumibilmente a seguito della D.I.A. presentata, che sembrerebbe riportare la planimetria del sub 2 al piano terra, oppure solo il locale soggiorno, omettendo il locale cucina certamente preesistente; catastalmente il bene in origine aveva come denominazione il sub 5, posto al piano terra, con una planimetria storica del 1949 in ditta **OMISSIS** che riporta un bene sostanzialmente simile, per ingombro all'attuale sub 6, ad esclusione del vano wc attuale, piano seminterrato in via Chiesa 73; successivamente nel 2009 con variazione catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni, il bene è identificato al piano S1 con una planimetria allegata che rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto; dal raffronto con la planimetria e da quanto rilevato il grafico del 1949, al netto delle variazioni dovute alla ristrutturazione, sembrerebbe essere stato realizzato il wc, oltre al sottoscala ed il forno non riportati.

Il titolo di acquisto del notaio Andretta del 12.08.2009 riporta un locale magazzino di 45 mq., che corrisponde all'incirca ad il locale soggiorno; il titolo di provenienza del notaio De Bellis del 15.12.2003 identifica il sub 6 come deposito di circa mq. 40; il titolo di provenienza del notaio Girfatti del 19.11.1973, la donazione-divisione, nella quale veniva assegnato a **OMISSIS** il fabbricato di vecchia costruzione, che dovrebbe identificare il bene sub 6 posto al piano terra composto da un locale uso cellaio con diritto di passaggio attraverso altro locale uso cellaio, oppure come stalla, il tutto identificato come particella 13 sub 5, originaria della sub 6.

I locali soggiorno e cucina, riportati anche nella planimetria catastale del sub 5, sono certamente preesistenti, mentre il wc potrebbe essere stato edificato in epoca più recente. Il forno appare coevo alla costruzione, il sottoscala è uno spazio di risulta.

Riferendomi all'ultima planimetria catastale emerge l'assenza della scala di accesso al piano primo, il forno ed il sottoscala, presumibilmente non rappresentati graficamente nella planimetria catastale, così come l'accesso alla cantina.

- bene D) particella 15 sub 14

Catastalmente il bene nasce all'impianto nel 1987, non risultano planimetrie storiche; nel 2009 con variazione catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni, il bene

è identificato al piano T con una planimetria allegata che rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto;

Il titolo di acquisto del notaio Andretta del 12.08.2009 riporta il locale garage, che corrisponde alla planimetria catastale; il titolo di provenienza del notaio De Bellis del 15.12.2003 identifica il bene particella 15 sub 14 come garage di mq. 14; il titolo di provenienza del notaio Girfatti del 19.11.1973 non fa menzione del suddetto garage.

Dalla visione del manufatto, e dalla mancanza di notizie su di esso nella vecchia documentazione catastale, è ragionevole pensare che lo stesso sia stato edificato su parte del terreno identificato come particella 2, in epoca successiva all'edificio.

Non risultano difformità tra la planimetria catastale di riferimento e lo stato di fatto

Si può affermare che lo stato dei luoghi è in contrasto con i permessi comunali rilasciati.

In conclusione, le planimetrie catastali storiche risultano poco attendibili rispetto ai subalterni individuati, mancando le planimetrie corrispondenti e forse relativi ad altri sub, cosa usuale per questo tipo di costruzioni rurali; l'operazione di accatastamento dei subalterni del 2009 ha fotografato lo stato delle cose.

Ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistica del fabbricato, mancando una documentazione certa delle opere regolarmente edificate, avendo a disposizione delle planimetrie catastali datate 2009, e non avendo l'esatto riscontro dai titoli di provenienza dell'esatta corrispondenza dei sub identificati nell'atto di pignoramento, allo stato è plausibile accettare i subalterni identificati dall'ultimo titolo di proprietà e dai corrispondenti identificativi catastali con allegate planimetrie. Sarà eventualmente compito dei proprietari ratificare con perizia giurata la veridicità delle opere regolarmente edificate, non potendo allo stato individuare con certezza gli eventuali abusi post 1942.

Dall'analisi della documentazione acquisita, titoli abilitativi e stato delle cose, ho elaborato l'ipotesi di regolarizzazione urbanistica dell'immobile pignorato.

Tale ipotesi scaturisce dallo studio delle normative, dal confronto con i tecnici comunali, dalle soluzioni progettuali adottate per regolarizzare le difformità. L'istruttoria della pratica, a causa dell'eventualità della modifica degli strumenti urbanistici, sia a livello locale che nazionale, potrebbe variare il quadro proposto. L'analisi dei costi per effettuare le operazioni di regolarizzazione è da intendersi presuntiva, e sommariamente indicativa, in quanto una diversa ipotesi progettuale varierebbe le lavorazioni a farsi. Inoltre, l'accertamento di eventuali abusi strutturali comporterebbe la verifica statica dell'immobile, con conseguenti opere di consolidamento del fabbricato.

S.C.I.A. in Sanatoria

Per sanare i pochi abusi presenti, relativamente alle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie castali del 2009, ad eccezione del piccolo locale realizzato sulla terrazza del sub 4 che va eliminato, e per formalizzare lo stato di fatto, è possibile presentare una S.C.I.A. in Sanatoria.

- Calcolo oneri per S.C.I.A. in Sanatoria
Diritti di Segreteria €. 200
Diritti di Istruttoria €. 70
Sanzione €. 1.032

Totale costi S.C.I.A. in Sanatoria circa €. 1.302

Agibilità (SCA)

Il rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01. Va predisposta da parte di un tecnico abilitato la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), versando €. 200 per Diritti di Segreteria ed €. 70 per Diritti di Istruttoria.

Per l'edificio, ante 67, è necessario un **Certificato di Idoneità Statica**, che attesti le condizioni di sicurezza dell'edificio.

Totale costi Agibilità circa €. 3.500

Totale costi di regolarizzazione urbanistica, incluso S.C.I.A., S.C.A Agibilità e l'adeguamento e la certificazione degli impianti e spese tecniche, **circa €. 6.000**

Il Vincolo idrogeologico bacini dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno e rischi frane, non include precisamente l'area comprendente il bene in oggetto, ma comunque va fatta una verifica puntuale della zona.

Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali;

Gli immobili non ricadono su una particella soggetta a vincolo artistico, storico, archeologico o etnografico, ai sensi degli articoli 1 e 31 L. 1089/1931 e ss.mm.i.

Gli immobili non fanno parte del patrimonio del comune di Sessa Aurunca (CE);

Gli immobili non fanno parte del patrimonio dello stato.

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

Il bene, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario, è nella disponibilità del debitore.

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

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari emerge quanto segue:

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

nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli a carico della procedura:

trascrizioni

▪ Pignoramento a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** per la per la quota di 1/1, sui beni **A) C.F. foglio 16 part. 13 sub 2, B) C.F. foglio 16 part. 13 sub 4, C) C.F. foglio 16 part. 13 sub 6, D) C.F. foglio 16 part. 15 sub 14, E) C.T. foglio 16 part. 2**, del 17.04.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 06.06.24 ai nn 22339/18167.

iscrizioni

▪ Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** per la per la quota di 1/1, sui beni **A) C.F. foglio 16 part. 13 sub 2, B) C.F. foglio 16 part. 13 sub 4, C) C.F. foglio 16 part. 13 sub 6, D) C.F. foglio 16 part. 15 sub 14, E) C.T. foglio 16 part. 2**, del 12.08.2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 19.08.2009 ai nn 38572/8156.

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

I beni non ricadono su suolo demaniale.

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

Come da certificazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, dalla visione del Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste – COMITATO SPECIALE PER LA BONIFICA INTEGRALE – del SOTTOSEGRETARIO PER LA BONIFICA INTEGRALE 1107 Pos. 13/3/4 u.c. del 13 giugno 1938, del Decreto del R° COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI IN NAPOLI del 26 febbraio 1941, del Decreto del Ministro Segretario di Stato PER L'AGRICOLTURA E PER LE FORESTE del 21 GIU. 1965 di parziale modifica del predetto Decreto del 13.6.1938 e del Decreto del Ministro Segretario di Stato PER L'AGRICOLTURA E PER LE FORESTE del 5 MAR. 1970, tutti relativi al Comune di Sessa Aurunca (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 16; che fra quelli per i quali il suddetto Decreto del 26 febbraio 1941 fa salvo al Comune di Sessa Aurunca di provocare ai sensi dell'art. 39 del Regolamento approvato con R.D. 26/02/1928 n.332, la prescritta autorizzazione dal Ministero Agricoltura e Foreste per l'alienazione non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 16; che fra le terre lasciate alla destinazione di uso pubblico dal suddetto Decreto del 13 giugno 1938 non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 16; che fra i terreni citati nel suddetto Decreto del 5 MAR. 1970, relativo alla permuta di terreni di uso civico con terreni di proprietà privata, ai sensi dell'art. 39, 2° comma, del Regolamento approvato con R.D. n.332 del 26/02/1928 non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 16. Pertanto, tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio 16 non risultano gravate da usi civici.

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

Non risulta costituito un condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili che compongono i lotti in questione è stata determinata da un'analisi dettagliata delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione:

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

L'area è posta in località San Martino, una delle tante frazioni di Sessa Aurunca, in un aggregato di abitazioni a cui si accede con difficoltà, visto il declivio del terreno, dalla SP14.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato negli anni 40, ma è stato oggetto di lavori di ristrutturazione; è costituito da piano seminterrato, 2 piani fuori terra e tetto di copertura.

Il bene **A) foglio 16 part. 13 sub 2** è ubicato al **piano terra** ed è costituito da ingresso, cucina-soggiorno, letto, wc e due terrazze.

Il bene **B) foglio 16 part. 13 sub 4** è ubicato al **piano primo** ed è costituito da corridoio, tre camere da letto, wc, terrazza e ripostiglio.

Il bene **C) foglio 16 part. 13 sub 6** è ubicato al **piano seminterrato** ed è costituito da soggiorno, cucina, e wc.

Il bene **D) foglio 16 part. 15 sub 14** è ubicato al **piano terra** ed è costituito da un locale garage.

Il bene **E) foglio 16 part. 2** consiste nel terreno adiacente al fabbricato.

Catastalmente i beni sono così identificati:

A) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 2, Via Chiesa n. snc Piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, sup. cat. tot. 68 mq., totale escluse aree scoperte mq. 63, rendita Euro 185,92.

B) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 4, Via Chiesa n. snc Piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. cat. tot. 95 mq., totale escluse aree scoperte mq. 88, rendita Euro 209,17.

C) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 13 sub 6, Via Chiesa n. snc Piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 45 mq., sup. cat. tot. 78 mq., rendita Euro 58,10.

D) Immobile in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.F. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 15 sub 14, Via Chiesa n. snc Piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq., sup. cat. tot. 22 mq., rendita Euro 30,68.

E) Terreno in Sessa Aurunca (CE), identificato al C.T. del comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 16, particella 2, Qualità semin arbor, classe 3, superficie are 1.37, Reddito Dominicale Euro 1,34 L. 2.603, Reddito Agrario Euro 0,67 L. 1.302.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

I beni risultano occupati dal debitore.

La scelta del metodo di valutazione, nel caso in esame, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**) e di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), mentre non si è ritenuto di applicare il metodo del costo (Cost Approach) in quanto non idoneo per i beni in oggetto.

Metodo del confronto di mercato (Market Approach):

Il valore dell'immobile con metodo comparativo scaturisce dal più probabile valore di mercato ricavato da una ricerca dei valori di vendita di immobili simili per zona, tipologia, caratteristiche, condizioni d'uso, stato, manutenzione, età, dotazioni tecnologiche del fabbricato ecc., al quale vengono applicate le dovute correzioni.

I valori di base sono stati desunti da una ricerca di mercato presso gli operatori immobiliari ubicati nel comune di Sessa Aurunca (CE) quali "**Studio Casa**" sito in Via XXI Luglio n. 25, "**Tecnoaffari**" sito in Corso Lucilio n. 37/A, dalle ricerche effettuate dai tecnici dell'**U.T.E.**, pubblicate nella recensione edita dal Poligrafico dello Stato "Il mercato immobiliare", che raccoglie i dati di vendita e di fitto degli immobili su tutto il territorio nazionale; dalle recensioni pubblicate da operatori del mercato quali **Tecnocasa**, **Fiaip** e **Frimm**; dagli annunci di vendita presenti su **quotidiani** e **riviste** di settore; **l'Ufficio Tecnico di Sessa Aurunca (CE)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di Caserta.

L'analisi condotta mi ha portato a due criteri di valutazione: quello a **“misura”** e quello a **“corpo”**.

- **Stima a “misura”**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, cioè al netto dei muri, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale (balconi, cantinole e garage). Per i beni in oggetto, in considerazione dello stato delle rifiniture, delle condizioni del fabbricato, e della zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è di **€/mq. 350**, prezzo sostanzialmente in linea con i valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio, e leggermente maggiori di quelli del borsino immobiliare, nella fascia economico/2° fascia.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 350** e calcolata in **mq. 158,90** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **“stima a misura”**, ha una **valutazione** compresa di circa **€. 55.600**.

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura” circa €. 55.600.

- **Stima a “corpo”**

Il bene è ubicato in una frazione di Sessa Aurunca, e risente del graduale abbandono di questi piccoli agglomerati urbani, abbastanza isolati rispetto al paese, che peraltro anch'esso risente di un graduale spopolamento, con minore richiesta di immobili da fittare o acquistare.

In particolare, i beni, tutti di vecchia costruzione, non sono agevolmente raggiungibili per l'asperità della strada che si dirama dalla Sp14. Il bene risulta appetibile per i residenti, o per chi conserva degli affetti familiari, o come casa vacanze; pertanto, non ha grossa richiesta sul mercato immobiliare.

Comunque, dalle ricerche effettuate, le Agenzie interpellate mi hanno fornito alcuni dati relativi alla stessa tipologia del bene in oggetto; dalle informazioni fornite circa le richieste di vendita e le offerte, nonché dallo storico degli atti di compravendita effettuati, è possibile ricavare dei valori di vendita a corpo, per questa tipologia di fabbricato con annesso piccolo cortile, compreso tra **€.40.000** ed **€. 50.000**.

Metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach):

Il valore dell'immobile da determinare con il metodo di capitalizzazione del reddito scaturisce dalla formula:

$$Vm = Rn / r$$

In cui

Vm = valore di mercato

Rn = Reddito netto

r = tasso di capitalizzazione

Il Reddito netto (**Rn**) è dato dal totale annuo del valore di fitto sottratto delle spese sostenute dal proprietario, nel caso la nuova IMU, calcolabili dagli indici stabiliti annualmente dai comuni, oltre una quota forfettaria, espressa in percentuale, dovuta alle spese di manutenzione dell'immobile che, non essendo univocamente determinata, secondo gli studi pubblicati, essendo un intero fabbricato, può essere assunta nella percentuale del 6%. Non si ritiene opportuno applicare altre voci di riduzione, previste negli studi di settore, in quanto non attinenti al caso in esame.

Il canone di fitto annuo stimato, verificato dalle ricerche di mercato presso gli operatori immobiliari, è di €. 3.600 (€. 300 mensili); applicando la riduzione del 6% per spese di manutenzione (pari a €. 216 annue), e considerando l'aliquota IMU determinata dal comune di Sessa Aurunca (CE), pari al 10,60 per mille, sull'immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa €. 861,67, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa €. 2.522.

Il saggio di capitalizzazione (**r**) varia in relazione alla destinazione d'uso, al centro urbano e alle caratteristiche estrinseche e intrinseche; il saggio tende a crescere passando dalle situazioni di maggior pregio (lusso) a quelle di minor pregio (popolari). Il valore del saggio di capitalizzazione per gli immobili in zona può essere assunto pari a 5,0%.

Con i dati acquisiti avremo il Valore di mercato (**V_m**):

$$V_m = \text{€}. 2.522 / 5,00\% = \text{€}. 50.500$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” €. 50.000

CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO determinazione del valore del bene

Dalla comparazione dei valori desunti si può rilevare che sia il metodo di stima a misura ed il metodo di stima a corpo sono allineati sugli stessi valori, così come il metodo di capitalizzazione del reddito; in merito alle considerazioni da effettuare sulla scelta dei metodi di valutazione si può affermare che il metodo a misura risulta essere una guida di stima dell'immobile, ma ha un approccio troppo analitico, e quindi il suo peso nella determinazione del reale valore dell'immobile è importante ma non determinante. Analogamente, se non addirittura in maniera più evidente, il metodo di capitalizzazione del reddito è legato a fattori economici, cioè la redditività di un bene data dalla sua locazione, che possono assumere caratteristiche temporanee e transitorie, oppure rispecchiano una realtà dove le locazioni assumono un carattere maggiormente rilevante rispetto alle vendite degli immobili, creando un mercato dei fitti non allineato con quello delle vendite. Inoltre, il valore del tasso di capitalizzazione non è univocamente determinato; quindi, anche il calcolo eseguito con questo metodo può restituire valori di stima a volte molto discordanti con quelli reali. Il metodo della stima a corpo, basato su un confronto del bene con immobili di analoga fattura, dimensioni e caratteristiche, oggetto di compravendite recenti, rappresenta il metodo più attendibile, poiché intercetta in maniera diretta la domanda e l'offerta dei venditori/acquirenti, rispecchiando la realtà delle intermediazioni immobiliari che generalmente, pur seguendo in forma analitica le indicazioni di superficie e redditività esplicitate ai punti precedenti, si rifanno ad uno storico di compravendite in continuo aggiornamento che fedelmente rappresenta la situazione attuale.

Inoltre, data la situazione urbanistica del fabbricato, considerando che alcuni elementi potrebbero essere abusivi e quindi rimossi (wc del sub 6 e locale garage sub 14), comunque di minima entità, non incidono sul valore complessivo del lotto che va considerato nel suo insieme

Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene di determinare con una media ponderata il **valore di stima del LOTTO UNICO in € 50.000.**

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione catastale € 1.600,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica € 6.000,00
- Spese attestato di certificazione energetica € 500,00

TOTALE SPESE € 8.100,00

€ 50.000 (valore di stima) - € 8.100 (spese) = € 41.900

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile € 4.190,00

€ 41.900 (valore di stima) - € 4.190 = € 37.710

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 38.000

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

I beni sono stati pignorati per l'intero.

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

Dal certificato di stato civile risulta che **OMISSIS**.

Dal certificato di Residenza storico emerge che **OMISSIS**.

4. conclusioni

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Caserta

(L'Esperto **OMISSIS**)