

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)**SEZIONE IV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 176/23 - G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione

promosso da *** Omissis ***

contro *** Omissis *** e *** Omissis ***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 4 settembre 2024 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto ed ha accettato il relativo incarico in data 6 settembre 2024.

Dopo il giuramento di rito, veniva conferito l'incarico, consistente nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono di seguito riportati.

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Settore Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta ai NN. 29983/23676 in data 27/07/2023, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

“Beni immobili siti in Sessa Aurunca (CE) alla Via Sant'Antonio e precisamente:

- appartamento censito in NCEU del Comune di Sessa Aurunca foglio 500, particella 5071 sub. 16, vani 4, piano 1-2, di proprietà per la quota di 11/24 del sig. *** Omissis *** e di 13/24 della sig.ra *** Omissis ***;



- box auto censito in NCEU del Comune di Sessa Aurunca foglio 500, particella 5075 sub. 4, di proprietà per la quota di ½ ciascuno dei sigg.ri *** Omissis *** e *** Omissis *** (in regime di comunione legale)”.

Il pignoramento è stato azionato in virtù di contratto di mutuo del 09/02/2007, Rep. N. 67008, a rogito del dott. Giacinto Iadecola, notaio in Cassino (FR).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l’inizio delle operazioni peritali per il giorno 24 settembre 2024 alle ore 16:00, di intesa con il custode giudiziario avv. Carlo Abbruzzese, il quale ne dette rituale preavviso ai debitori.

Il giorno stabilito il sottoscritto si recava all’orario convenuto nei luoghi oggetto di vertenza, siti in Sessa Aurunca (CE) alla Via Sant’Antonio n. 24, ove individuava gli immobili oggetto di pignoramento consistenti in un appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano di un fabbricato di vecchia costruzione, nonché in un box auto pertinenziale ubicato anch’esso alla Via Sant’Antonio e facente parte di un fabbricato attiguo. Ivi, alla presenza del sig. *** Omissis *** , procedeva ad eseguire il completo rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 17:00. Il verbale di accesso redatto in tale circostanza è stato già depositato in atti dal custode giudiziario.

In separata sede il sottoscritto eseguiva le seguenti attività necessarie per il completo espletamento dell’incarico ricevuto:

- Acquisizione delle visure catastali e delle planimetrie degli immobili pignorati mediante piattaforma telematica SISTER dell’Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione delle visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale degli immobili pignorati mediante piattaforma telematica SISTER dell’Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione della documentazione utile alla verifica della regolarità urbanistica dell’immobile pignorato presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca;
- Acquisizione atti di provenienza dei due beni pignorati presso gli archivi notarili distrettuali di Santa Maria Capua Vetere e di Cassino, avendo i notai roganti cessato la propria attività;



- Acquisizione documentazione per la verifica dell'esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insistono i fabbricati di cui il beni pignorati fanno parte presso gli uffici della Regione Campania;
- Acquisizione certificati anagrafici dei debitori presso gli uffici servizi demografici competenti.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.



In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 176/23, depositando nei termini il "modulo di controllo documentazione" in suo presso l'Ufficio.

In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, depositata telematicamente in data 03/08/2023.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del



pignoramento con riferimento agli immobili pignorati. In particolare, la certificazione risale ai seguenti titoli di provenienza antecedenti di venti anni la trascrizione del pignoramento:

- atto di compravendita del 27/03/2002 relativo al bene censito in NCEU del Comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 5071 sub. 16, per la quota di 22/24 di proprietà;
- successione ereditaria presentata il 29/11/1997 relativa al bene censito in NCEU del Comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 5071 sub. 16, per la quota di 2/24 di proprietà;
- atto di compravendita del 21/12/1948 relativo al bene censito in NCEU del Comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 5075 sub. 4, per la quota di piena ed intera proprietà.

Pertanto, la certificazione è completa in ordine alla ricostruzione della provenienza dei beni.

Lo scrivente, dopo aver accettato l'incarico e visionato il fascicolo d'ufficio della procedura, depositava l'apposito modulo di controllo documentazione segnalando una discontinuità nella provenienza ultraventennale degli immobili pignorati in ordine alla quota di 2/24 di proprietà nella titolarità di *** Omissis ***, in quanto pervenuta in virtù di successione ereditaria non accettata.

La relazione notarile è corredata dai dati catastali storici degli immobili e dell'area di sedime su cui insistono.

Infine, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori, per cui lo scrivente ha provveduto ad acquisire tale certificato, il cui contenuto è riportato in risposta al quesito n. 14.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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 ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I diritti reali oggetto di pignoramento nel procedimento esecutivo in epigrafe sono costituiti da:

- 1) diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Sessa Aurunca (CE), alla Via Sant'Antonio n. 24, censito in N.C.E.U. del comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 5071 sub. 16, cat. A/4, classe 4, vani 4, R.C. Euro 206,58;
- 2) diritti di piena ed intera proprietà di box auto ubicato in Sessa Aurunca (CE), alla Via Sant'Antonio snc, censito in N.C.E.U. del comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 5075 sub. 4, cat. C/6, classe 2, mq. 42, R.C. Euro 91,10.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità dei debitori, in quanto pervenuti in parte con atto di compravendita del 27/03/2002 ed in parte con denuncia di successione ereditaria presentata il 29/11/1997 relativamente al bene n. 1), nonché con atto di compravendita del 20/10/2008 relativamente al bene n. 2).

I dati catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.



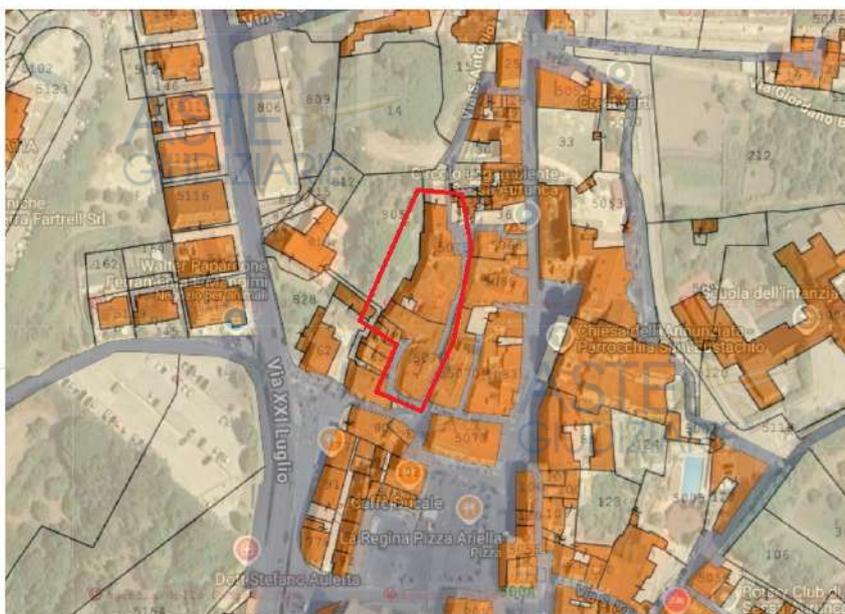
L'attuale stato dei luoghi presenta difformità sostanziali rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento, come meglio precisato in risposta al quesito n. 3.

L'individuazione dei fabbricati di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell'allegato N. 1.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E FOTO SATELLITARE

Comune di Sessa Aurunca - NCEU foglio 500 particelle 5071 / 5075



FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in un unico lotto per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato.

Infatti, i detti cespiti consistono in una unità immobiliare per civile abitazione ed in un box auto ubicati in due distinti fabbricati, tuttavia confinanti tra loro. La suddivisione in due lotti distinti è pertanto possibile in linea teorica, ma è ritenuta non conveniente in questa sede per i motivi di seguito esposti.



Preliminarmente va osservato che il box auto risulta pertinenziale all'appartamento come da dichiarazione resa nell'atto di acquisto del 20/10/2008; inoltre, il menzionato box auto è in realtà costituito da una unità immobiliare adibita a deposito che, nonostante l'attuale destinazione d'uso riportata in catasto, non è utilizzabile per il ricovero di autoveicoli in quanto la strada di accesso non è percorribile dagli stessi a causa della ridotta larghezza, motivo per cui tale immobile appare difficilmente alienabile singolarmente se non abbinato all'appartamento.

I dati catastali attuali dei beni pignorati sono stati già indicati più sopra in risposta al presente quesito.

L'appartamento confina con cassa scala comune e Via Sant'Antonio a Nord, con proprietà *** Omissis *** o aventi causa a Sud ed Ovest, con Via Sant'Antonio ad Est, salvo se altri.

Il box auto confina con proprietà eredi *** Omissis *** a Ovest, con Via Sant'Antonio a Est, con proprietà *** Omissis *** o aventi causa a Sud, salvo se altri.

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

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

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

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

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

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

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



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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto in argomento è costituito da una unità abitativa per civile abitazione ed un box auto adibito a deposito, ubicati nel Comune di Sessa Aurunca (CE), la prima alla Via Sant'Antonio n. 24, il secondo alla Via Sant'Antonio snc, facente parte di due fabbricati di vecchia costruzione confinanti tra loro.

Descrizione appartamento

L'appartamento è disposto su tre livelli, piano primo, secondo e terzo sottotetto, con accesso da cassa scala comune avente porta di ingresso ubicata su Via Sant'Antonio e contraddistinta con il civico 24.



Vista dell'appartamento da Via Sant'Antonio



Vista del fabbricato di cui fa parte l'appartamento



La superficie interna abitabile posta interamente al secondo piano è pari a mq. 63,76, con altezza interna di m. 2,65, come riportato in dettaglio nelle planimetrie dell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle figure n. 1 e 2.

Attualmente l'immobile è così suddiviso:

- Piano primo: vano accessorio adibito a ripostiglio di mq. 8,30, avente altezza utile di m. 1,60, accessibile unicamente da scala a chiocciola interna;
- Piano secondo: soggiorno doppio con angolo cottura di mq. 37,59, camera da letto di mq. 12,78, bagno di mq. 5,09, ripostiglio di mq. 8,30;
- Piano terzo (sottotetto): vano adibito a camera da letto di mq. 17,00, w.c. / lavanderia di mq. 4,72, aventi altezza variabile da m. 2,00 a m. 2,10, nonché terrazzo a livello scoperto di mq. 27,51 con vano deposito esterno di mq. 5,85.



Soggiorno



Cucina a vista



Camera da letto



Bagno

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal pianerottolo del secondo piano della rampa di scale comune del fabbricato, ove la porta di ingresso è ubicata sul lato sinistro; non vi è ascensore. La detta porta immette nel vano soggiorno dell'appartamento, suddiviso in due parti comunicanti tra loro, di cui una con cucina a vista; alla sinistra del vano vi sono una camera da letto ed il bagno,



mentre una terza porta ubicata sempre sul lato sinistro conduce ad un vano di dimensioni ridotte utilizzato come ripostiglio / cabina armadio. Una scala a chiocciola ubicata nel vano anzidetto conduce ad un vano sottostante non abitabile, posto al livello del primo piano, avente le medesime dimensioni in pianta, ma con altezza utile di soli m. 1,60. Una seconda scala a chiocciola ubicata in soggiorno conduce al piano terzo / sottotetto, posto sulla medesima verticale, ove vi sono un vano adibito a camera da letto ed un adiacente w.c. / lavanderia, entrambi con altezza utile variabile da m. 2,00 a m. 2,10; una porta finestra conduce al terrazzo a livello scoperto attiguo, su cui è stato edificato un vano utilizzato come deposito all'interno del quale trova posto la caldaia a gas che alimenta l'impianto termico.



Camera da letto posta al piano sottotetto



Terrazzo scoperto con vano deposito

Per completezza lo scrivente precisa quanto segue con riferimento all'immobile pignorato:

- La superficie abitabile dell'appartamento si sviluppa interamente a livello del secondo piano, avente altezza interna pari a m. 2,65;
- il vano posto al primo piano è accessibile unicamente da una botola posta a livello del pavimento del soprastante vano ripostiglio, in corrispondenza della quale è stata posta in opera una scala a chiocciola con struttura in legno di dimensioni ridotte; l'altezza utile di m. 1,60 non consente alcun utilizzo del vano ai fini abitativi;
- l'intera superficie del sottotetto è accessibile unicamente da una botola posta a livello del soffitto del vano soggiorno, in corrispondenza della quale è stata posta in opera una scala a chiocciola con struttura in legno; l'altezza utile, mediamente pari a m. 2,05 non consente l'utilizzo ai fini abitativi;
- il piano sottotetto non è rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile, né è menzionato nel titolo di acquisto, sebbene esso sia a tutti gli effetti una pertinenza



dell'appartamento in quanto accessibile unicamente dal suo interno e posta sulla medesima verticale.

L'esposizione dell'immobile è da ritenersi nel complesso solo sufficiente, in quanto gli affacci esistenti sono tutti prospicienti Via Sant'Antonio, strada avente larghezza inferiore a m. 3,00, per cui essi non godono di alcuna veduta a causa della presenza di fabbricati aventi almeno pari altezza ubicati sul lato opposto di detta via. Inoltre, una delle due parti del soggiorno (ove è ubicato l'angolo cottura) non ha affacci né ventilazione in quanto priva di finestre, mentre l'illuminazione è garantita da una porzione di parete realizzata con blocchi in vetrocemento.

Descrizione box auto

Il box auto è posto al piano terra, con accesso diretto da Via Sant'Antonio mediante una porta in ferro a due battenti. Esso è composto da due vani comunicanti attraverso una apertura praticata nella muratura portante, aventi dimensioni rispettivamente di mq. 42,14 e mq. 7,28; inoltre, nel vano antistante di maggiori dimensioni è stato realizzato sul lato destro rispetto alla porta di ingresso un ulteriore vano di mq. 3,65 mediante la posa in opera di tramezzatura in mattoni forati. L'altezza interna utile del vano di maggiori dimensioni è di m. 3,50, mentre il vano retrostante più piccolo ha altezza utile di m. 2,50.



Esterno del box auto



Interno del box auto

Si precisa che l'immobile è utilizzato come vano deposito in quanto esso non è idoneo ad essere adibito a box auto, come da categoria catastale attribuita. Infatti, le dimensioni della strada di accesso, avente larghezza inferiore a m. 3,00, impediscono di fatto il transito e la manovra di qualsiasi tipo di autoveicolo.

Il vano è comunque convenientemente utilizzabile come deposito ed eventualmente anche per il ricovero di motoveicoli e simili.



L'immobile è ubicato in un fabbricato distinto da quello dell'appartamento già descritto, e la sua porta di ingresso si trova a meno di 50 m. di distanza da esso, costituendone di fatto una pertinenza secondo quanto dichiarato nel titolo di acquisto.

FINITURE

Le finiture interne dell'appartamento pignorato sono di livello medio, poste in opera a seguito a lavori di manutenzione eseguiti nell'anno 2007:

- gli infissi esterni sono in PVC, dotati di vetro camera, protetti da persiane a battente in alluminio;
- gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura, con finitura noce o bianco, in parte con apertura a scrigno;
- la porta di ingresso è di tipo blindato ad unico battente, dotata di serratura di sicurezza;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres di colore grigio in tutti i vani ad eccezione dei servizi igienici;
- la parete della cucina retrostante la zona cottura è rivestita con piastrelle in ceramica di colore bianco;
- il vano soggiorno è in parte dotato di controsoffittatura in cartongesso contenente anche i corpi illuminanti;
- il bagno ed il w.c. / lavanderia hanno il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica monocottura a tinta unita;
- il bagno posto al piano secondo è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca angolare in vetroresina, mentre il w.c. posto al piano sottotetto è dotato di lavabo-lavatoio, vaso, piatto doccia e attacchi per la macchina lavatrice;
- le scale a chiocciola interne hanno struttura portante in legno finitura ciliegio;
- il terrazzo è privo di rivestimento del pavimento ed è protetto da muro parapetto sormontato da ringhiera metallica;
- il vano deposito realizzato sul predetto terrazzo ha pareti in legno e copertura in pannelli coibenti tipo sandwich rivestiti in lamiera di alluminio;
- i vani posti al piano sottotetto hanno copertura realizzata con struttura in legno con travi a vista.

Il box auto adibito a deposito ha pavimento rivestito con piastrelle in gres di colore grigio sabbia e pareti intonacate e tinteggiate. La porta di ingresso è in ferro a doppio battente dotata di sopraluce,



mentre l'unico infisso è costituito da una finestra di ridotte dimensioni con telaio in alluminio e vetro smerigliato, protetta esternamente da inferriata metallica di tipo fisso.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico e termico, che risultavano funzionanti ed efficienti al momento dell'accesso. Tutti gli impianti sono stati revisionati e/o sostituiti a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2007.

L'impianto elettrico è provvisto di interruttori magnetotermico e differenziale ; occorre verificare l'effettiva presenza della messa a terra per valutarne la rispondenza alle normative vigenti.

L'impianto idrico ha adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica.

L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas ed ha corpi radianti in alluminio in tutti i vani. Sono presenti condizionatori di tipo split per il riscaldamento e raffrescamento.

L'immobile non è dotato di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in Euro 500,00.

Il box auto è privo di impianti: nel corso del sopralluogo effettuato è stata rilevata la presenza delle sole tracce dell'impianto elettrico.

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte presentano un grado di usura compatibile con l'epoca di messa in opera, risalente ad interventi di manutenzione eseguiti nell'anno 2007.

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che le finiture interne dell'appartamento sono in buono stato di conservazione, con grado di usura compatibile con l'epoca della loro messa in opera.

Tuttavia, si sono rilevate tracce di umidità in particolare in corrispondenza del soffitto della camera da letto dell'appartamento che ha determinato un lieve ammaloramento dell'intonaco.

Il box auto presenta uno stato di conservazione discreto, con ridotta usura delle finiture.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale dell'appartamento può definirsi buono, quello del box auto discreto.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e



perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Balconi/ terrazzi scoperti fino a mq. 25 : 0,25 (eccedenza 0,10)
- Vani accessori con altezza inferiore a m. 2,40 : 0,15
- Sottotetto con altezza inferiore a m. 2,40 : 0,35
- Box auto : 0,50

Si precisa che il box auto è stato considerato come pertinenza dell'appartamento, per cui è stato riportato nel calcolo della superficie commerciale con opportuno coefficiente di ragguaglio.

Le planimetrie delle unità immobiliari sono riportate nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle seguenti figure n. 1, 2 e 3.

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile piano secondo	100%	mq	63,76
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	7,14
Superficie pareti perimetrali e portanti interne fino a 50 cm di spessore	100%	mq	10,58
Superficie pareti perimetrali comuni fino a 25 cm di spessore	50%	mq	4,01
Superficie balconi e terrazzi scoperti	25%-10%	mq	6,50
Superficie vani accessori (H < 2,40 m)	15%	mq	2,12
Superficie sottotetto (H < 2,40 m)	35%	mq	7,60
Superficie box auto	50%	mq	26,54
TOTALE		mq	128,25

I due fabbricati di cui fanno parte l'appartamento ed il box auto pignorato, così come quelli ubicati nella medesima zona, sono stati edificati presumibilmente nella struttura originaria tra i secoli XVI e XVII, con struttura portante costituita da muratura di tufo e solai in legno nel perimetro del centro storico del Comune di Sessa Aurunca.



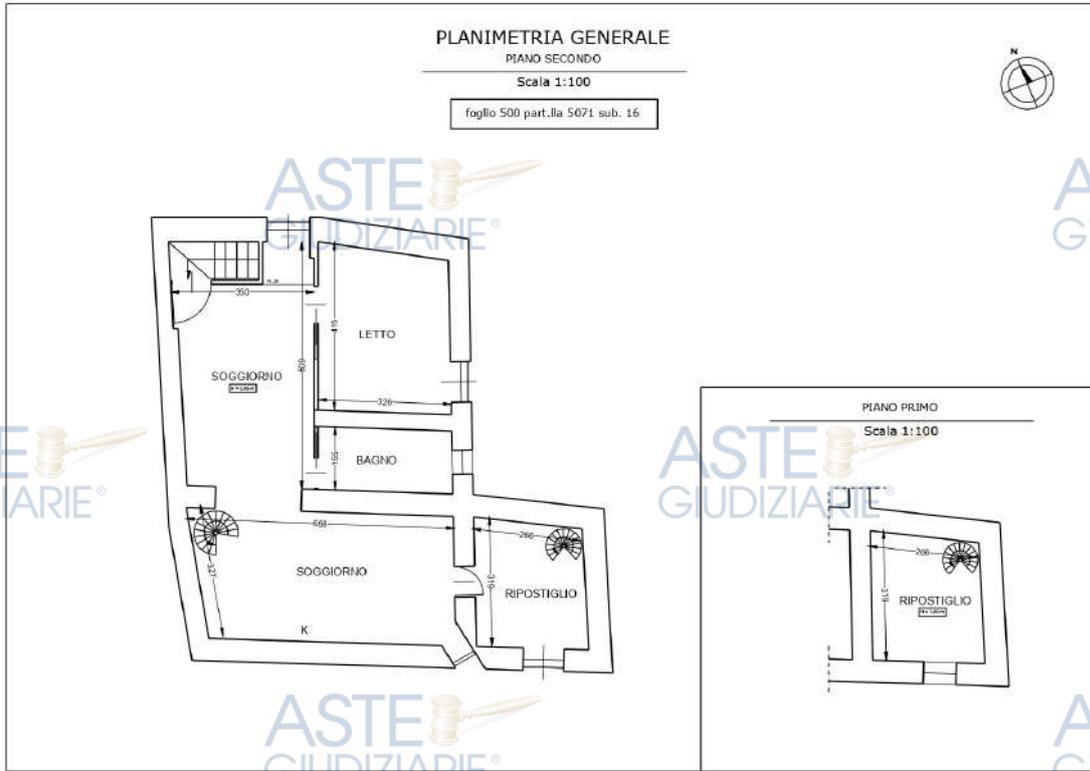


Figura 1 – Planimetria appartamento - piani secondo e primo



Figura 2 – Planimetria appartamento - piano terzo sottotetto

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento presenta multipli accessi dalla strada pubblica. In particolare l'unità immobiliare è ubicata in una porzione di fabbricato avente accesso direttamente dalla strada per mezzo di una porta di ingresso che serve una cassa scala comune per le unità immobiliari poste al primo e al secondo piano, quest'ultima oggetto di pignoramento.

Il fabbricato di cui fa parte il box auto presenta anch'esso multipli accessi dalla strada pubblica. Il box auto ha accesso indipendente per mezzo di una porta di ingresso ubicata direttamente fronte strada.

Lo stato di manutenzione complessivo dei due fabbricati è definibile come sufficiente, in quanto la maggior parte delle unità immobiliari si presenta in carente stato manutentivo, al pari delle parti comuni ed in particolare delle facciate prospicienti la strada pubblica.

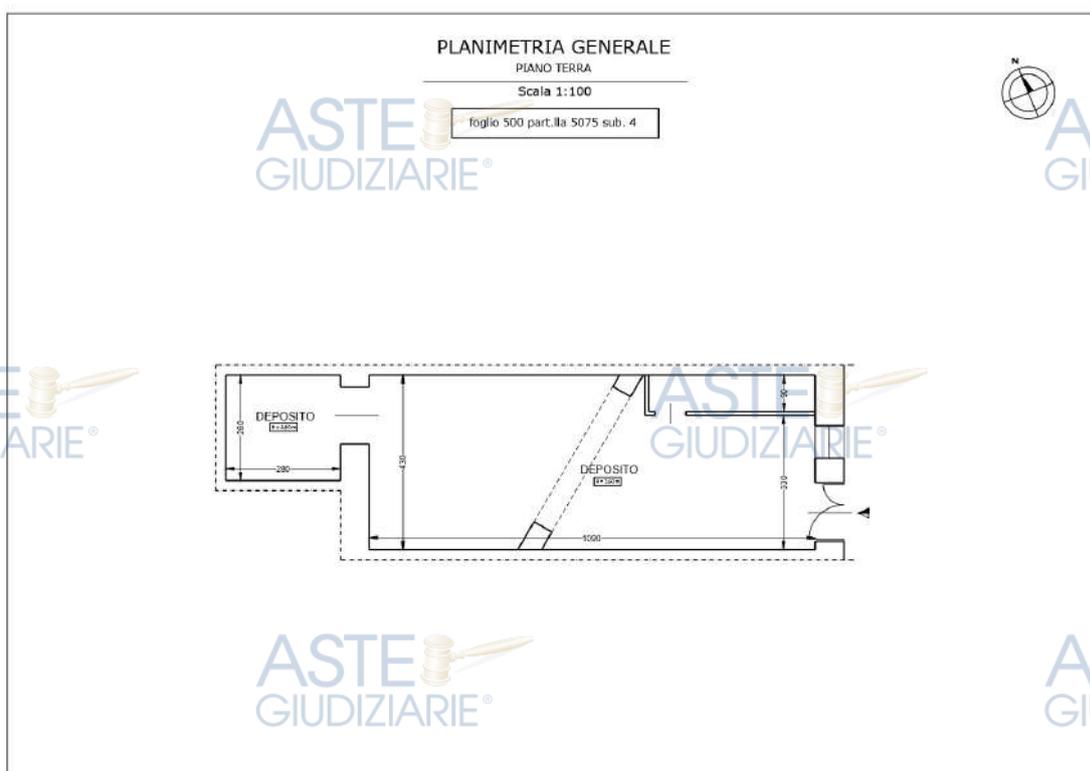


Figura 3 – Planimetria box auto

I due fabbricati anzidetti sono confinanti tra loro e le due unità immobiliari pignorate hanno porta di ingresso ubicata sulla medesima via. I fabbricati si trovano nella porzione più antica del centro storico del Comune di Sessa Aurunca, a circa 100 m di distanza dal Castello Medioevale: l'area è a destinazione prevalentemente residenziale ed a breve distanza vi sono la gran parte dei servizi essenziali, quali piccole attività commerciali, scuola elementare, farmacia, ufficio postale, ecc. La



strada di accesso all'immobile pignorato, denominata Via Sant'Antonio, ha larghezza ridotta e non consente il transito di autoveicoli.

Il Comune di Sessa Aurunca conta circa 21.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione Campania mediante la S.S. 7 "Appia": dista 42 km dal capoluogo di provincia Caserta e 72 km da Napoli.

Nell'*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico degli immobili, nell'*allegato N. 3* sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo



della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente distinti in N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca come di seguito elencato:

1. appartamento: **foglio 500 particella 5071 sub. 16**, Via Sant'Antonio n. 14, Piano: 1-2, Zona censuaria: 1, Cat. A/4, classe 4, vani 4, Sup. catastale totale: mq. 96, R.C. Euro 206,58;
2. box auto: **foglio 500 particella 5075 sub. 4**, Via Sant'Antonio n. 25, Piano: T, Zona censuaria: 1, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 42, Sup. catastale totale: mq. 54, R.C. Euro 91,10.

Le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili sono contenute nell'allegato N. 5.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

Appartamento

L'immobile censito al **foglio 500 particella 5071 sub. 16** ha dati derivanti da:

- variazione modifica identificativo del 04/11/2005 pratica n. CE0269594, in atti dal 04/11/2005 per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 88886.16/2005).

Dal 29/10/2001 al 04/11/2005 l'immobile era censito con i seguenti dati: foglio 500, particella 58 sub. 16, cat. A/4, derivanti da:

- variazione del 29/10/2001 pratica n. 281834, in atti dal 29/10/2001 per variazione del foglio da 1 a 500 (n. 281802.1/2001).

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 29/10/2001 l'immobile era censito con i seguenti dati: foglio 1, particella 58 sub. 16, cat. A/4, derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 13/24, e *** Omissis ***, proprietà per 11/24, dal 27/03/2002 al 17/09/2024 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 11/24, e *** Omissis ***, proprietà per 11/24, dal 27/03/2002 al 27/03/2002;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/12, *** Omissis ***, proprietà per 8/12, dal 23/08/1993 al 27/03/2002;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione di beni, dal 09/09/1992 al 23/08/1993;

in ditta *** Omissis ***, proprietà, dal 10/03/1982 al 09/09/1992.

Box auto

L'immobile censito al **foglio 500 particella 5075 sub. 4** ha dati derivanti da:

- variazione modifica identificativo del 09/11/2005 pratica n. CE0274853, in atti dal 09/11/2005 per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 90858.4/2005).

Dal 21/09/1993 al 09/11/2005 l'immobile era censito con i seguenti dati: foglio 500, particella 41 sub. 4, cat. C/6, derivanti da:

- variazione del 21/09/1993 in atti dal 22/09/1993 per rinumerazione foglio da CU a 500 (n. 100059.1/1993).

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 21/09/1993 l'immobile era censito con i seguenti dati: foglio CU, particella 41 sub. 4, cat. C/6, derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dal 20/10/2008 al 17/09/2024 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 20/10/2008.

Il suolo su cui insistono i fabbricati di cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte è attualmente in catasto censito come di seguito elencato:



- in N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 500, particella 5071**, ente urbano di are 05.13;
- in N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 500, particella 5075**, ente urbano di are 08.34.

Attualmente senza indicazione di intestazione, trattandosi di enti urbani.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 5.

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate derivano da variazione del 04/11/2005 per l'appartamento e da variazione del 09/11/2005 per il box auto;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 15/06/2023 e la trascrizione effettuata con nota del 27/07/2023 ai NN. 29983/23676 riportano i dati catastali attuali di entrambi gli immobili;
- Vi sono difformità tra i dati catastali attuali dell'appartamento e quelli contenuti nei titoli di provenienza in quanto vi è stata variazione di identificativi in data successiva;
- Non vi sono difformità tra i dati catastali attuali del box auto e quelli contenuti nel titolo di provenienza;
- Gli immobili pignorati sono correttamente riportati in catasto in ditta ai debitori per le rispettive quote, con la precisazione che per il box auto vi è intestazione a nome del solo *** Omissis *** per la quota di 1/1 in regime di comunione di beni, avendo reso tale dichiarazione nell'atto di acquisto dove non è comparso il coniuge.

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi evidenzia le seguenti difformità, rappresentate graficamente nelle figure n. 4, 5 e 6 in scala ridotta, nonché nell'allegato N. 4:

- Presenza di due scale interne di collegamento tra i diversi livelli di cui l'appartamento è composto;



- Assenza di rappresentazione catastale dell'intero piano sottotetto soprastante l'appartamento;
- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni del box auto e dell'appartamento.

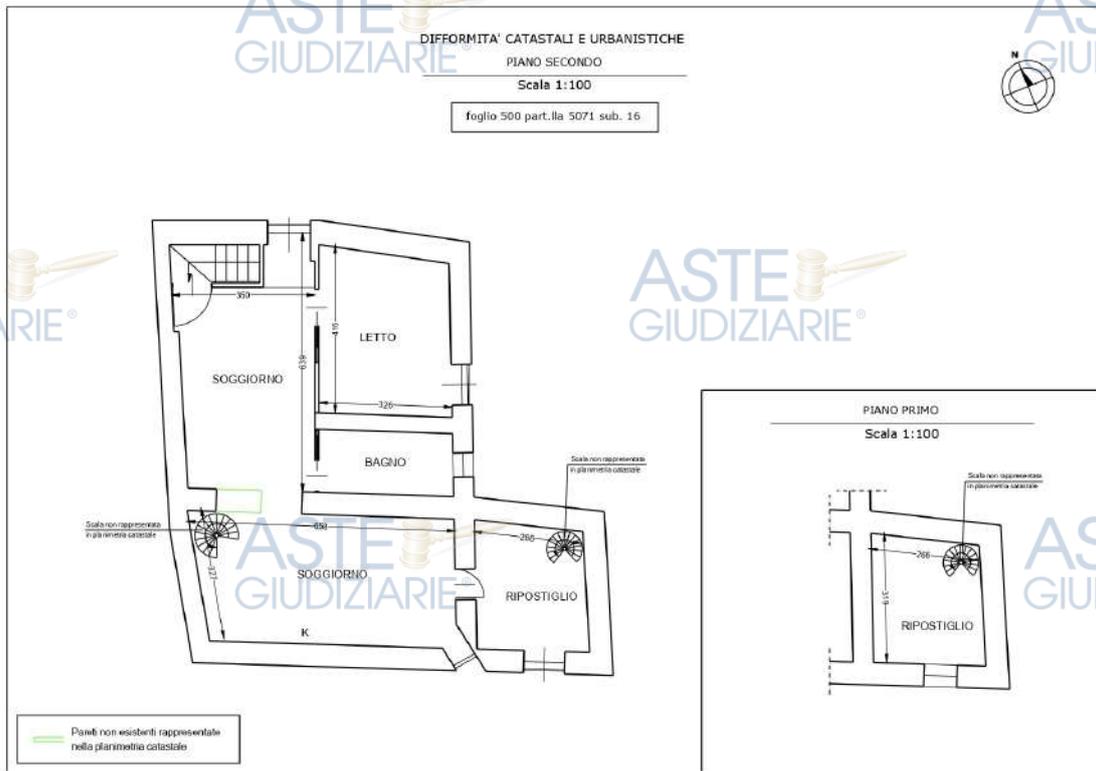


Figura 4 – Rappresentazione difformità catastali appartamento – piani primo e secondo

Le difformità catastali sopra descritte possono essere sanate con presentazione di nuove e aggiornate planimetrie, con un costo stimato in Euro 500,00, comprensivo di spese tecniche.

Si precisa che la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate è possibile solo laddove le difformità siano assentibili urbanisticamente, come meglio precisato in risposta al quesito n. 6.

Nell'*allegato N. 4* si riporta la rappresentazione grafica delle difformità catastali riscontrate, nell'*allegato N. 5* si riportano le visure catastali attuale e storica dei beni pignorati, le planimetrie catastali, la visura storica delle aree di sedime su cui insistono e l'estratto di mappa catastale.





Figura 5 – Rappresentazione difformità catastali appartamento – piano terzo sottotetto

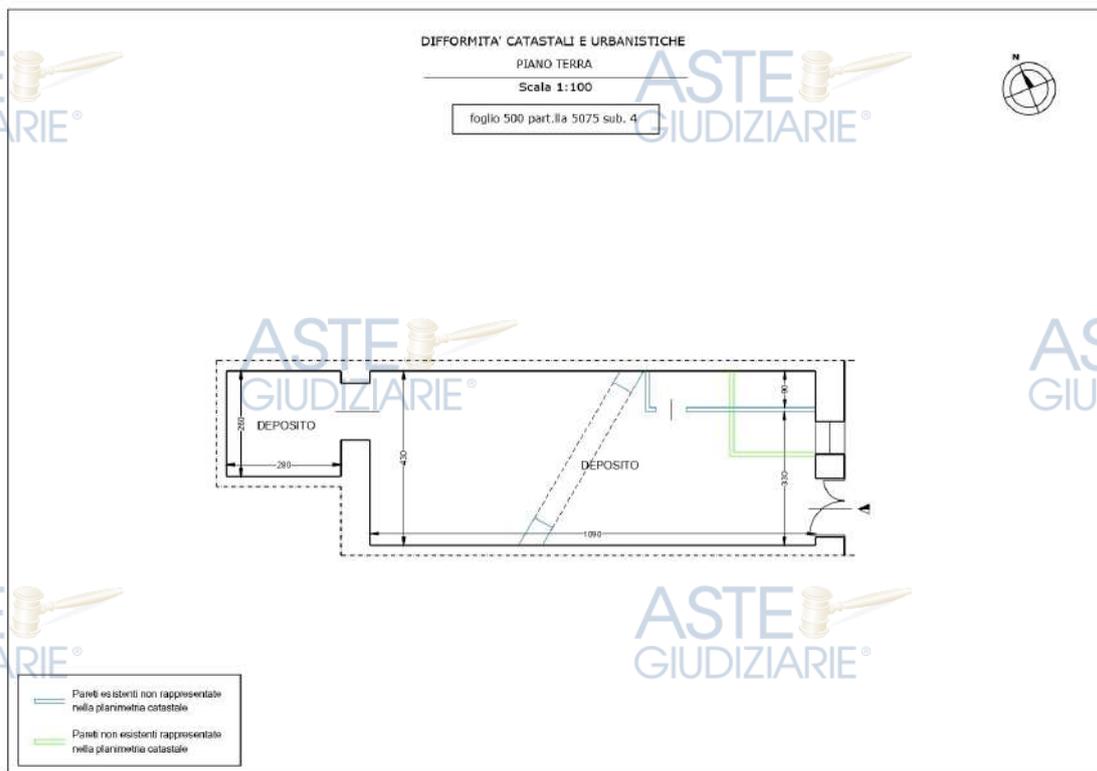


Figura 6 – Rappresentazione difformità catastali box auto

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione e box auto

ubicati in Sessa Aurunca (CE), alla Via Sant'Antonio n. 24 l'appartamento e privo di numero civico il box auto. L'appartamento è ubicato al secondo piano ed è composto da soggiorno doppio con angolo cottura, camera da letto, bagno, ripostiglio, oltre a secondo vano ripostiglio posto al primo piano nonché a sottotetto non abitabile con terrazzo a livello al terzo piano, il tutto posto sulla medesima verticale e collegato per mezzo di rampe di scale interne; confina con cassa scala comune e Via Sant'Antonio a Nord, con proprietà *** Omissis *** o aventi causa a Sud ed Ovest, con Via Sant'Antonio ad Est, salvo se altri; riportato nel **C.F. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 5071 sub. 16**. Il box auto è ubicato al piano terra ed è composto da tre vani comunicanti adibiti a deposito; confina con proprietà eredi *** Omissis *** a Ovest, con Via Sant'Antonio a Est, con proprietà *** Omissis *** o aventi causa a Sud, salvo se altri; riportato nel **C.F. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 5075 sub. 4**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non alla consistenza catastale, in ordine alla rappresentazione del piano sottotetto ed alla presenza di scale interne per l'appartamento, nonché alla parziale diversa distribuzione di spazi interni del box auto; i fabbricati di cui i detti immobili fanno parte sono stati edificati in data antecedente il 01/09/1967 e in data successiva risulta presentata ed istruita solo la pratica D.I.A. n. 34/07, prot. n. 6228 del 19/03/2007, per interventi di manutenzione straordinaria, tuttavia priva di elaborati planimetrici da confrontare con lo stato attuale dei luoghi.



PREZZO BASE Euro 52.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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



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

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

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

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

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

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

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

Appartamento - foglio 500 part.lla 5071 sub. 16

Ai coniugi in regime di comunione di beni *** *Omissis* *** e *** *Omissis* ***, essi debitori, l'appartamento oggetto di pignoramento è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto di compravendita** del 27/03/2002 per notaio Errica Ernesta Grimaldi di Formia (LT), Rep. N. 24386, trascrizione ai NN. 10174/8093 in data 13/04/2002, mediante il quale *** *Omissis* ***, nata a *** *Omissis* *** il *** *Omissis* ***, *** *Omissis* ***, nata a *** *Omissis* *** il *** *Omissis* ***, *** *Omissis* ***, nata a *** *Omissis* *** il *** *Omissis* ***, *** *Omissis* ***, nato a *** *Omissis* *** il *** *Omissis* ***, vendevano per la quota

di 8/12 di proprietà la prima e per la quota di 1/12 di proprietà gli altri, ai coniugi in regime di comunione di beni *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, i diritti complessivi di 11/12 di proprietà dell'immobile in Sessa Aurunca alla Via Sant'Antonio n. 7, all'epoca censito in Catasto Fabbricati al foglio 500, particella 58 sub. 16.

- **Denuncia di successione** registrata all'Ufficio del Registro di Sessa Aurunca (CE) il 29/12/1997, rep. N. 72/307, trascrizione ai NN. 2740/2263 in data 04/02/1999, contro l'eredità di *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** e deceduto il 23/08/1993, mediante la quale l'asse ereditario fu devoluto *ope legis* in favore del coniuge *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, e dei figli *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il 21/07/1968, *** Omissis ***, nata a S*** Omissis *** il *** Omissis ***, *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***. I diritti di 500/1000 di proprietà sugli immobili, tra maggiore consistenza, censiti all'epoca in N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 500 particella 58 sub. 16, venivano attribuiti agli eredi sopra generalizzati in ragione di 8/48 al coniuge e di 4/48 ciascuno ai figli.

In ottemperanza a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad eseguire ulteriori ricerche ipotecarie sui nominativi dei danti causa, al fine di individuare un atto di provenienza anteventennale *inter vivos* a carattere traslativo, pervenendo al seguente risultato.

Ai danti causa, coniugi in regime di comunione di beni *** Omissis *** e *** Omissis ***, l'appartamento oggetto di pignoramento è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto di compravendita** del 09/09/1992 per notaio Lucio Visco di Sessa Aurunca (CE), Rep. N. 38014, trascrizione ai NN. 23953/20260 in data 15/09/1992, mediante il quale *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, vendevano per la quota di 1/1 di usufrutto la prima e per la quota di 1/1 di nuda proprietà il secondo, a *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, dichiaratasi coniugata in regime di comunione legale dei beni, i diritti complessivi di piena ed intera proprietà dell'immobile in Sessa Aurunca alla Via Sant'Antonio n. 7, all'epoca censito in Catasto Fabbricati al foglio C.U./1, particella 58 sub. 16 e particella 54 sub. 20.

Il predetto titolo è stato rettificato con atto del 30/05/2012 per notaio Silvana Faraone di Sessa Aurunca (CE), rep. N. 9096, trascrizione ai NN. 20454/14949 in data 04/06/2012, con il quale si precisavano gli effettivi dati catastali degli immobili compravenduti a causa di mero errore materiale commesso.

Box auto - foglio 500 part.lla 5075 sub. 4

Ai coniugi in regime di comunione di beni ***** Omissis *** e *** Omissis *****, essi debitori, il box auto oggetto di pignoramento è pervenuto in virtù dei seguenti titoli::

- **Atto di compravendita** del 20/10/2008 per notaio Gabriella de Bellis di Sessa Aurunca (CE), Rep. N. 18577, trascrizione ai NN. 50727/34646 in data 10/11/2008, mediante il quale ***** Omissis *****, nato a ***** Omissis ***** il ***** Omissis *****, vendeva a ***** Omissis *****, nato a ***** Omissis ***** il ***** Omissis *****, dichiaratosi coniugato in regime di comunione legale dei beni, i diritti di piena ed intera proprietà dell'immobile in Sessa Aurunca alla Via Sant'Antonio n. 25, censito in Catasto Fabbricati al foglio 500, particella 5075 sub. 4.

Al dante causa ***** Omissis ***** il box auto oggetto dell'odierno pignoramento è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 21/12/1948 per notaio Valentino Gramegna di Sessa Aurunca (CE), trascrizione ai NN. 3242/2963 in data 09/02/1948, mediante il quale ***** Omissis ***** vendeva a ***** Omissis ***** (erroneamente indicato come ****** Omissis ******), i diritti di piena ed intera proprietà dell'immobile in Sessa Aurunca alla Via Sant'Antonio n. 25, all'epoca censito in Catasto Fabbricati al foglio CU, particella 41 sub. 4.

NOTE:

Si precisa che, con riferimento alla denuncia di successione registrata il 29/12/1997, non risulta alcuna trascrizione della accettazione tacita o espressa di eredità da parte della comproprietaria debitrice ***** Omissis *****.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Pubblicità Immobiliare di Caserta (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere), effettuate sui nominativi dei debitori e dei danti causa (cfr. **allegato N. 6**) e la copia dei due atti di provenienza sopra elencati (cfr. **allegato N. 7**).



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 oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere 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.

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente ai fabbricati di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca - Settore Urbanistica.

Titoli abilitativi rilasciati

A parere dello scrivente, entrambi i fabbricati di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento sono stati edificati nella struttura originaria presumibilmente tra i secoli XVI e XVII, come verificabile dalla tecnologia costruttiva impiegata, dalla tipologia edilizia cui appartengono e dal contesto in cui si trovano. Inoltre, l'accatastamento delle unità immobiliari risale agli anni 1939-40, come verificabile dalle planimetrie catastali attuali e pregresse.

Nei titoli di acquisto i venditori dichiarano genericamente che i fabbricati sono stati ultimati in data antecedente il 01/09/1967 e che non sono stati eseguiti interventi edilizi che richiedevano il rilascio di titolo abilitativo.

In conclusione si può affermare che l'edificazione originaria è avvenuta in assenza di titolo abilitativo, non essendovi all'epoca la necessità di richiesta, in quanto la prima legge urbanistica del Regno d'Italia risale al 1942.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca - Settore Urbanistica, non ha rinvenuto titoli abilitativi edilizi per l'edificazione dei fabbricati; tuttavia è stata reperita la pratica D.I.A. n. 34/07, prot. n. 6228 del 19/03/2007, presentata dall'attuale proprietario *** Omissis ***, con la quale venivano eseguiti lavori di manutenzione straordinaria sull'appartamento pignorato.

L'Ufficio tecnico comunale ha rilasciato allo scrivente copia della predetta documentazione (cfr. *Allegato N. 8*).

Parametri urbanistici

I fabbricati di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento ricadono entrambi in zona "A1 - Centro storico", ai sensi del P.U.C. comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 19/05/2023, come verificato sulla base della cartografia allegata allo strumento urbanistico.

Ai sensi degli artt. 62 e seguenti delle Norme Tecniche attuative sono ammessi sui fabbricati esistenti interventi diretti per il recupero e la riqualificazione urbana con eventuali prescrizioni



relative all'impiego di elementi costruttivi e materiali idonei a salvaguardare le caratteristiche dell'edilizia abitativa.

In particolare, la salvaguardia del patrimonio architettonico esistente è regolamentata mediante Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di Recupero anche ai fini del miglioramento della condizione abitativa senza incrementi volumetrici.

Fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo (art. 3 del D.P.R. 380/01);
- gli interventi ai sensi dell'art. 14 della Legge 179/92, a condizione che non aumentino la consistenza dell'edificio.

Gli interventi devono rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici allegati al titolo abilitativo

In via preliminare, lo scrivente ha eseguito un confronto tra l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, e le planimetrie catastali che di fatto costituiscono l'unica rappresentazione grafica disponibile degli immobili, in assenza di titoli abilitativi edilizi.

Infatti, sebbene per il solo appartamento sia stata presentata ed istruita la citata pratica D.I.A. per manutenzione straordinaria (D.I.A. n. 34/07 – prot. n. 6228 del 19/03/2007), essa non è corredata di elaborati planimetrici, ma solo di uno scarno rilievo fotografico relativo alla porzione ubicata al secondo piano.

Tuttavia lo scrivente precisa che le planimetrie catastali costituiscono comunque una attendibile rappresentazione dello stato dei luoghi eseguita alla data del 10/04/2002 per l'appartamento e del 29/12/1939 per il box auto, ovvero in occasione della presentazione delle suddette in catasto, per cui le difformità rilevabili tra tali elaborati e l'attuale stato dei luoghi sono da ritenersi realizzate in linea di principio in epoca successiva.

Il predetto confronto evidenzia le seguenti difformità:

- Appartamento:
 - Presenza di due rampe di scale a chiocciola interne per il collegamento con il vano posto al primo piano ed il sottotetto posto al terzo piano,
 - Parziale diversa distribuzione degli spazi interni del secondo piano,
 - Assenza di rappresentazione catastale dell'intero sottotetto.



- Box auto:
 - o Parziale diversa distribuzione degli spazi interni.

Si precisa, infine, che gli immobili sono censiti in catasto l'uno come abitazione di tipo economico (A/4) e l'altro come rimessa / box auto (C/6), per cui non si riscontra alcuna difformità in ordine alla destinazione d'uso degli stessi.

Il tutto è rappresentato graficamente nell'allegato N. 4 e, in scala ridotta, nelle figure n. 4, 5 e 6.

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Le difformità tra l'attuale stato dei luoghi ed le planimetrie catastali, come descritte in precedenza, sono da considerarsi di fatto degli abusi edilizi.

Pertanto, lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni in ordine alle possibilità di sanare e/o condonare gli abusi commessi. Detti abusi possono essere ricondotti principalmente alle seguenti tipologie:

- Diversa disposizione di spazi interni;
- Costruzione di scale interne;
- Incremento di superficie non residenziale (sottotetto).

Sulla base delle considerazioni che precedono, lo scrivente osserva in via preliminare quanto segue:

- Le unità immobiliari presentano una consistenza volumetrica sostanzialmente uguale a quella catastale, a meno del sottotetto posto sulla verticale dell'appartamento di cui non vi è rappresentazione;
- Interventi di manutenzione avvenuti nell'anno 2007 hanno modificato almeno parzialmente la destinazione originaria dei vani dell'appartamento, con l'intenzione di adeguare l'immobile alle moderne esigenze abitative nonché di sostituire impianti e finiture vetusti;
- L'installazione di due scale a chiocciola nell'appartamento determina una modifica strutturale dell'edificio.

Va precisato, inoltre, che nella relazione tecnica allegata alla D.I.A. n. 34/07 sono descritti i seguenti interventi da eseguire: rifacimento impianti, rifacimento servizi igienici, revisione infissi interni ed esterni, sostituzione pavimenti e massetti, rifacimento intonaco e tinteggiatura. Non vi è tuttavia menzione della installazione di scale interne.



Pertanto, lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni in ordine alle possibilità di sanare e/o condonare gli abusi rilevati.

In via preliminare, è esclusa la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di procedere al condono degli abusi commessi ai sensi della Legge 47/85, in quanto non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, essendo le ragioni del credito per cui si procede successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/03.

Si passa, quindi, a verificare la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'Edilizia) e successive modifiche ed integrazioni ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria.

Per ragioni di chiarezza espositiva, lo scrivente ritiene opportuno esaminare separatamente nel seguito le possibilità di richiedere la sanatoria per ciascun intervento abusivo.

Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità rilevate con riferimento alla realizzazione / demolizione di murature interne per l'appartamento ed il box auto, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in **Euro 1.500,00 per ciascun immobile**, comprensivo dell'importo della sanzione, pari a Euro 1.000,00, e dei relativi diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici. Tale importo verrà detratto dal valore di stima in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

Costruzione scale interne

Le scale interne di collegamento tra l'appartamento posto al secondo piano ed i vani posti ai piani primo e terzo sono in legno con struttura a chiocciola, collegate alla struttura portante per mezzo del pilastro centrale. In primo luogo si osserva che i fori nei solai erano senza dubbio preesistenti alla realizzazione delle scale, come si evince dalla narrativa dell'atto di provenienza e dalle foto allegate alla D.I.A. n. 34/07. Tuttavia, si ritiene che l'installazione dei manufatti abbia determinato una



modifica strutturale dell'edificio, per cui l'intervento avrebbe richiesto la presentazione di una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01.

Ne consegue che la sanatoria delle opere può ottenersi ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità, previa verifica dell'esistenza del requisito della doppia conformità, ovvero della conformità dell'opera allo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione e alla data di presentazione della domanda.

La sanatoria richiede il pagamento di una somma variabile da Euro 516,00 a Euro 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame l'opera non appare in contrasto agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione dell'abuso (Piano di Fabbricazione dell'anno 1972) e a quello attualmente in vigore (P.U.C. adottato nell'anno 2003) per cui il requisito della doppia conformità risulta soddisfatto, salvo parere contrario dell'Ufficio Tecnico comunale. Al riguardo va precisato che una eventuale sanatoria è subordinata anche alla verifica delle caratteristiche dimensionali delle scale. Non potendo stabilire a priori l'incremento di valore dell'immobile, lo scrivente ritiene che il costo della sanatoria possa quantificarsi in **Euro 3.000,00** comprensivo della sanzione e delle spese tecniche. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Incremento superficie non residenziale

Gli incrementi di superficie non residenziale presunti sono relativi alla presenza di vani posti al piano sottotetto che hanno una altezza interna variabile da m. 2,00 a m. 2,10.

Al riguardo va precisato che la circostanza che l'intero piano sottotetto non sia rappresentato nella planimetria catastale non è sufficiente a far ritenere che esso sia stato edificato in tempi successivi, proprio perché esso rappresenta una superficie non abitabile. Del resto, l'attuale collegamento interno attraverso un foro praticato nel soffitto dell'appartamento posto al secondo piano era presumibilmente presente già all'epoca di costruzione dell'immobile, come è possibile riscontrare da una foto allegata alla D.I.A. 34/07, ove è ben visibile la botola di chiusura presente sul soffitto. Dunque, solo la installazione di una scala a chiocciola è da ritenersi eseguita successivamente o in difformità della citata D.I.A. per questioni di praticità.

Pertanto, in assenza di qualsiasi documentazione, anche fotografica, non è possibile per lo scrivente verificare se la superficie del sottotetto derivi da un abuso edilizio, in quanto almeno una parte della struttura portante appare coeva al fabbricato. Del resto, nella relazione tecnica allegata alla citata



D.I.A. n. 34/07 si descrive testualmente così lo stato dei luoghi: “La struttura è in muratura di tufo, la copertura è a tettoia con struttura in legno”, facendo ritenere che vi fosse già un sottotetto non abitabile che è stato presumibilmente oggetto di interventi di manutenzione con sostituzione di parte degli elementi costruttivi.

Infatti, lo scrivente si è limitato a constatare che la struttura portante del tetto ad una falda e l'intero vano deposito ubicato su parte della superficie del terrazzo sono di recente realizzazione, sebbene essi possano essere stati realizzati in sostituzione di strutture esistenti fatiscenti, recuperando in tal modo parte della struttura portante dell'edificio e ricostituendo volumetrie preesistenti.

In conclusione, non potendo accertare definitivamente la realizzazione di un abuso edilizio, lo scrivente non ritiene di apportare ulteriori decurtazioni al valore di stima dell'immobile.

Nell'*allegato N. 8* si riporta copia della documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Sessa Aurunca.

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.).



Alla data del sopralluogo effettuato l'appartamento era occupato dal sig. *** Omissis *** a titolo di abitazione principale. Il medesimo risulta effettivamente residente nell'appartamento pignorato, come da certificato di residenza riportato nell'allegato N. 10.

Il box auto risulta parimenti nella disponibilità del debitore *** Omissis *** , che era in possesso delle relative chiavi in occasione dell'accesso effettuato e che lo utilizza quale deposito di materiali vari.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta - Santa Maria Capua Vetere, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca hanno condotto ai seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- b) I beni pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge non opponibili alla presente procedura;
- d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- f) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi.

Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
Nessuna
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.**1) Iscrizioni:**

- **Iscrizione** ai NN. 10649/4264 del 13/02/2007 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** nascente da atto del 09/02/2007 per notaio Giacinto Iadecola di Cassino (FR), Rep. 67008, relativamente all'immobile ubicato in Sessa Aurunca e censito in **N.C.E.U. al fg. 500, part.lla 5071 sub. 16**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ****8, contro *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota complessiva di piena ed intera proprietà.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 84.000,00; totale: Euro 126.000,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 29983/23676 del 27/07/2023 **dell'atto di pignoramento** notificato il 15/06/2023 relativamente agli immobili ubicati in Sessa Aurunca (CE) e censiti in **N.C.E.U. al fg. 500, part.lla 5071 sub. 16 e part.lla 5075 sub. 4**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota complessiva di piena ed intera proprietà.

Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

- 3) **Difformità urbanistico-edilizie:** come già descritto in risposta al quesito n. 6, vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali prese come riferimento in assenza di grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi.
- 4) **Difformità Catastali:** come già descritto in risposta al quesito n. 3, vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie depositate in catasto.

Nell'**allegato N. 6** si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative agli immobili pignorati con riferimento ai nominativi dei debitori e dei loro danti causa.



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate risulta che i fabbricati di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento insistono su suolo di proprietà privata.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Le visure catastali eseguite e le informazioni contenute nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Sessa Aurunca non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insistono i fabbricati di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 26/02/1941 emessa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli in cui si legge che nel Comune di Sessa Aurunca venivano assegnati a categoria ai sensi degli artt. 11 e 14 della Legge 1766/1927, terreni non appartenenti al foglio di mappa 500 (già C.U. ovvero 1) - (cfr. *allegato N. 9*).

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.

Entrambi i fabbricati di cui i beni pignorati fanno parte non sono costituiti in condominio. Pertanto, non vi sono oneri condominiali da sostenere.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS



(*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

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

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

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

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad abitazioni civili site in zona centrale del Comune di Sessa Aurunca (B5: Centrale / Centro storico) per il primo semestre 2024:

- *Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 490,00 – max. €/mq 730,00;*
- *Abitazioni di tipo economico in stato cons. normale: min. €/mq 400,00 – max. €/mq 600,00.*



2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web www.borsinoimmobiliare.it, riferiti ad abitazioni civili site in zona centrale del Comune di Sessa Aurunca validi per l'anno 2024:

- *Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 498,00 – max. €/mq 770,00;*
- *Abitazioni in stabili di 2^ fascia (inferiore alla media): min. €/mq 335,00 – max. €/mq 525,00.*

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione di tipo indipendente e semi-indipendente ubicati in zona centrale nel Comune di Sessa Aurunca presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

L'indagine è stata eseguita, tra l'altro, presso i seguenti operatori del mercato immobiliare:

1. Agenzia Immobiliare *** Omissis *** – Sessa Aurunca;
2. Agenzia *** Omissis *** Immobiliare – Sessa Aurunca.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 400,00 ed un massimo di €/mq 900,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili (pregio, ubicazione, stato di manutenzione, ecc.).

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente consente di effettuare una valutazione degli immobili sulla base dei valori riscontrati mediante l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.



Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima dell'immobile pignorato è il seguente: €/mq. 630,00, corrispondente al valore medio globale (riferito ad immobili ubicati in fabbricati di fascia media) determinato a partire dai dati sopra riportati.

Si precisa che i valori sono riferiti a immobili di fascia media facendo riferimento alla zona di ubicazione, ove l'edificazione dei fabbricati risale al medesimo periodo storico e il relativo stato di manutenzione è mediamente carente, anche a causa del progressivo spopolamento della zona e dello scarso interesse dei proprietari.

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di stima} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti di merito}$$

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti agli immobili in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locatate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%
Abitazioni locatate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%

PIANO	CON ASCENSORE		SENZA ASCENSORE	
Seminterrato	-	25%	-	25%
Piano terra o rialzato		- 10%		- 10%
	-20% senza giardino		-20% senza giardino	
Piano primo	-	10%	-	10%
Piano secondo	-	3%	-	15%
Piano terzo		0%	-	20%
Piani superiori al terzo		+ 5%	-	30%
Ultimo piano		+ 10%	-	30%
Attico		+ 20%	-	20%



STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	- 5%
20 – 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato c/ contabilizzatore	+ 2%



Assente	- 5%
---------	------

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito n. 2, ed è pari a mq. 128,25.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 128,25 x €/mq 630,00 x (1 + 0 - 0,15 + 0,05 + 0 + 0 - 0,15 + 0,05) = Euro 64.638,00.

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dei vincoli ed oneri giuridici, della necessità di rilascio di certificazioni.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- **Regolarizzazione catastale**

L'attuale stato dei luoghi è parzialmente difforme rispetto alle planimetrie depositate in catasto. La regolarizzazione potrà essere eseguita con la presentazione di planimetrie aggiornate il cui costo viene quantificato in via forfettaria in **Euro 500,00** (cfr. risposta al quesito n. 3).

- **Regolarizzazione urbanistica**

Considerate le difformità riscontrate, si ritiene opportuno apportare una detrazione al valore di stima dovuta alla ipotizzata necessità di procedere a regolarizzazione urbanistica per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione delle scale interne. L'importo della detrazione viene stimato in via forfettaria in **Euro 6.000,00**, comprensivo di spese e oneri tecnici (cfr. risposta al quesito n. 6).

- **Rilascio certificazioni**

Gli immobili oggetto della presente relazione non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (cfr. risposta al quesito n. 6).

In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio della certificazione relativa all'appartamento è pari ad **Euro 500,00**. La certificazione non è necessaria per il box auto.

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima degli immobili è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 7.000,00**.

6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni espone sopra consentono di determinare il valore venale degli immobili in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

Valore di stima finale: Euro 64.638,00 – Euro 7.000,00 = **Euro 57.638,00**.

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

Prezzo base d'asta proposto = Euro 57.638,00 – (Euro 57.638,00 x 0,10) = Euro 51.874,20 ≈ **Euro 52.000,00**.

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.

Non applicabile, in quanto i beni oggetto di pignoramento precedentemente descritti e valutati sono stati pignorati per la quota di piena ed intera proprietà in capo ai debitori, coniugati in regime di comunione di beni all'epoca dell'acquisto.



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**.

Le informazioni acquisite presso gli Uffici Servizi Demografici competenti sono di seguito riportate.

Residenza

I certificati di residenza relativi ai debitori, rilasciati in data 18/09/2024 dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di *** Omissis ***, riportano le seguenti informazioni:

- *** Omissis *** è residente in *** Omissis *** alla Via *** Omissis ***;
- *** Omissis *** è residente in *** Omissis *** alla Via *** Omissis ***.

Stato civile

Il certificato di stato civile relativo ai debitori rilasciato in data 18/09/2024 dall'Ufficio Stato Civile del Comune di *** Omissis ***, riporta le seguenti informazioni:

- *** Omissis *** è coniugato dal 23/08/1986 con *** Omissis *** , come risulta dall'atto N. 48 p. II serie A relativo all'anno 1986 dei registri degli atti di matrimonio del comune di *** Omissis *** , ove si sono celebrate le nozze. Vi sono le seguenti annotazioni marginali:
 - ◆ “Con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 21/06/2022 n. 1300/2022 è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto”.





I certificati di residenza e di stato civile dei debitori sono riportati nell'*allegato N. 10*.



Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Santa Maria Capua Vetere, 18 novembre 2024



L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

