

Tribunale di S. Maria C.V.

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



III.mo Signor G.E.

Dott.ssa Elmelinda Mercurio



OGGETTO: Unione di Banche Italiane – UBI Banca s.p.a. – XXX -  
(R.G.E. N° 94/2018)

Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Istanza di liquidazione
- 3) Allegati



L'Esperto

dante specchia architetto



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma Le rrimetto la presente relazione di consulenza riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

**- Premessa –**

Nel decreto del 28/06/2018 Ella nominava me sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra la **Unione di Banche Italiane – UBI Banca s.p.a.** contro la Sig.ra **XXX**. Successivamente all'accettazione dell'incarico - giuramento del sottoscritto Esperto depositato telematicamente il 02/07/2018, Ella mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

**CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.;

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

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

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“differenze 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 differenza 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.l.a catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

**dante specchia architetto**

- 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 *nominal* (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 (rinvia 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 **sovraposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

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

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

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

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

## 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 indicate all'atto 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 condominali** (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 esegutato.

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'esegutato 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.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.la del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

#### **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.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.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.

**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 **sovraposizione 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.

#### **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 allegarla 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.).

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

**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, Celleole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**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 entiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

**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 cespote pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote 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 cespote che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

**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.

**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 cespote. 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**.



dante specchia architetto

L'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa al bene immobile secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica, trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, ha dato esito Positivo, pertanto la documentazione è Completa.



#### - Descrizione delle Operazioni Peritali -

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale dell'Avv. Damiano Bua, che rappresenta la **Unione di Banche Italiane – UBI Banca s.p.a.**, il giorno 25 Luglio 2018 alle ore 10:00, ha dato inizio, unitamente al Custode Giudiziario Dott. Massimo Lamberti, alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto della vertenza, siti in Vairano Patenora (CE) – alla Via delle Rimembranze N° 63. Al sopralluogo era presente l'esecutata, ovvero, la Sig.ra **XXX**, la quale non si opponeva all'accesso e consentiva il regolare svolgimento delle attività peritali, dichiarando di essere in pieno possesso dell'immobile pignorato e di abitarci unitamente al proprio nucleo familiare.

Durante il sopralluogo si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, siti in Vairano Patenora (CE) – alla Via delle Rimembranze N° 63, notificato ad istanza della **Unione di Banche Italiane – UBI Banca s.p.a.** alla Sig.ra **XXX**, il 06/03/2018 – Rep. 2250/2018 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/04/2018 - R.P. 11204 – R.G. 14211;
- il rilievo metrico delle unità immobiliari site in Via delle Rimembranze N° 63 (allegati grafici), effettuati con la necessaria ed indispensabile collaborazione dell'Arch. Francesco Papa;
- i rilievi fotografici (allegati) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione dei beni staggiti, di seguito riportati;
- una verifica in merito alla consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento.

#### - Risposte ai Quesiti -

dante specchia architetto

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

I beni elencati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ad istanza della **Unione di Banche Italiane – UBI Banca s.p.a.** alla Sig.ra **XXX**, sono costituiti da:  
**Comune di Vairano Patenora (CE) – Via delle Rimembranze N° 63:**

**Unità immobiliari Residenziali**, aventi i seguenti identificativi catastali:

- Foglio **27** - P.lla **5107** - Sub **2** - Cat. A/4 – Vani 5,5 - Proprietà 1000/1000;
- Foglio **27** - P.lla **5107** - Sub **3** - Cat. A/4 – Vani 2 - Proprietà 1000/1000;

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, si è riscontrato che gl'immobili oggetto di pignoramento hanno i seguenti identificativi catastali:

**NCEU** – Comune di Vairano Patenora (Codice L540) –

- Foglio **27** – Particella **5107** – Sub **2** – Categoria **A/4** - Classe **3** – Cons. **5,5** vani, Via delle Rimembranze – piano T-1;

Intestataria:

XXX nata a XXX (CE) il XXX – XXX – Proprietà 1/1;

- Foglio **27** – Particella **5107** – Sub **3** – Categoria **A/4** - Classe **3** – Cons. **2** vani, Via delle Rimembranze – piano 1;

Intestataria:

XXX nata a XXX (CE) il XXX – XXX – Proprietà 1/1;

Tali identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 06 Marzo 2018, anche se bisogna rilevare delle "differenze sostanziali" riferite alle unità immobiliari staggiate, ovvero:

- vi è una diversa distribuzione degli ambienti interni;
- vi sono tre ambienti, due al piano terra ed uno al piano seminterrato, NON accatastati e fuori dalla sagoma della pianta catastale;



Sovraposizione della Foto Satellitare di Vairano Patenora – Via delle Rimembranze con Mappa Catastale

Vista la consistenza dei beni pignorati, situati nel Comune di Vairano Patenora (CE) – alla Via delle Rimembranze N° 63, si individua un **Unico Lotto** e di conseguenza verrà fornita una valutazione della quota dell'intero bene con la descrizione dello stesso, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

E' dunque possibile formare un **LOTTO UNICO** costituito da:

**LOTTO UNICO – Vairano Patenora (CE) – Via delle Rimembranze N° 63 –**

Casa Unifamiliare, confinante:



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a Nord e ad Est con la P.Ila 5029 di proprietà XXX;
- a Sud, al piano terra con la P.Ila 5107 – Sub 1 di proprietà XXX e XXX e con Piazza G. Garibaldi, ed al piano primo con Piazza G. Garibaldi;
- ad Ovest Via delle Rimembranze;



Riportata al N.C.E.U. del Comune di Vairano Patenora (Codice L540) – Provincia di Caserta

Foglio 27 – Particella 5107 – Sub 2 – Via delle Rimembranze 17 – piano T - 1;

Foglio 27 – Particella 5107 – Sub 3 – Via delle Rimembranze 25 – piano 1;

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

### Lotto Unico

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento sono situati nel Comune di Vairano Patenora (CE) – alla via delle Rimembranze N° 63, si procede pertanto all'individuazione del **Lotto Unico**.

Il **Lotto Unico** è costituito dalla casa unifamiliare sita nel Comune di Vairano Patenora (CE) – alla via delle Rimembranze N° 63 – Piano Seminterrato - Terra - Primo, contraddistinta al N.C.E.U. con i Sub **2 - 3**, avente una tipologia a blocco. La casa unifamiliare si articola su tre livelli, il primo al piano seminterrato, il secondo al piano terra ed il terzo al piano primo, l'accesso pedonale, avviene direttamente da Via delle Rimembranze N° 63, mentre quello carrabile avviene da piazza G. Garibaldi. La casa unifamiliare, contenente le due unità immobiliari residenziali staggiate, è situata in una zona centrale urbanizzata del Comune di Vairano Patenora (CE), edificata in parte agli inizi degli anni Sessanta del '900 e ristrutturata ed ampliata nella metà degli anni Dieci del 2000, situata nella piana alle pendici del borgo medioevale, caratterizzata da edifici privati isolati con tipologia a blocco e da case unifamiliari, e da edifici pubblici isolati con tipologia a blocco che connotano una edificazione di carattere residenziale semi - intensivo.

L'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato, da edifici di notevole pregio architettonico ed artistico, situati nel borgo medioevale, e da edifici con discrete connotazioni architettoniche ed ambientali, "contemporanei", che sono situati nella restante parte del territorio comunale.

I confini dell'unità immobiliare staggita indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

".... via Rimembranza, proprietà XXX o aventi causa, proprietà XXX o aventi causa." L'Esperto durante il sopralluogo del 25/07/2018 ha rilevato i seguenti confini della casa unifamiliare:

- a Nord e ad Est con la P.Ila 5029 di proprietà XXX;
- a Sud, al piano terra con la P.Ila 5107 – Sub 1 di proprietà XXX e XXX e con Piazza G. Garibaldi, ed al piano primo con Piazza G. Garibaldi;
- ad Ovest Via delle Rimembranze;

La casa unifamiliare è costituita da due subalterni, Sub **2** e Sub **3**, "distinti" catastalmente ma di fatto formano un'unica unità immobiliare, inoltre vi sono altri ambienti, al piano seminterrato ed al piano terra, che hanno ampliato il nucleo principale, ma non hanno una identificazione catastale (grafici allegati).

In definitiva, la casa unifamiliare è costituita dai seguenti ambienti:

#### Piano Terra

- Ingresso - Soggiorno = **39,00** mq;
- Cucina – Pranzo = **11,60** mq;
- Camera = **13,60** mq;
- Bagno = **03,40** mq;

#### Piano Primo

- Soggiorno - Cucina – Pranzo = **30,40** mq;
- Camera 1 = **20,70** mq;

- Camera 2 = **12,95** mq;

- Camera 3 = **10,90** mq;

- Disimpegno = **08,00** mq;

- Bagno = **05,10** mq;

**Totale Superficie Utile Netta Residenziale = 155,65** mq;



#### **Piano Seminterrato**

- Cantina = **07,60** mq;

**Piano Terra**

- Corte 1 = **25,00** mq;

- Deposito = **16,80** mq;

- Terrazzo = **10,30** mq;

- Corte 2 = **37,70** mq;

#### **Piano Primo**

- Balcone 1 = **04,45** mq;

- Balcone 2 = **04,45** mq;

- Balcone 3 = **03,60** mq;



**Totale Superficie Utile Netta NON Residenziale = 109,90** mq;

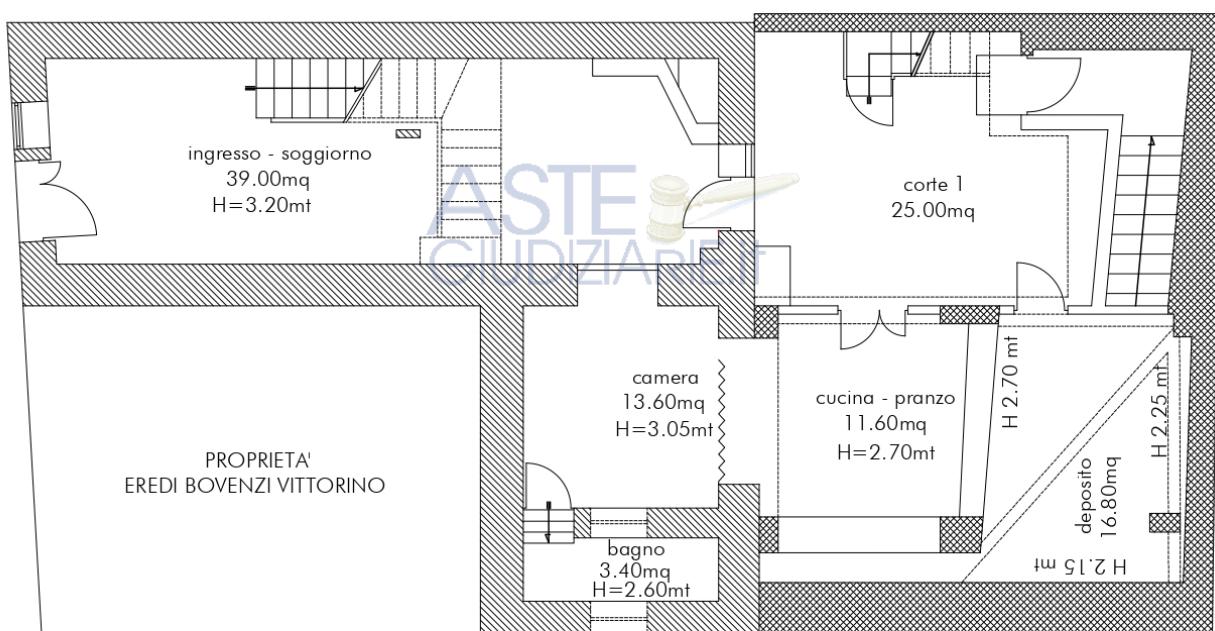


**dante specchia architetto**

- via giulio tescione, 2 - 81022 - casacalenda - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it  
**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



Stato di Fatto – Casa Unifamiliare Piano Seminterrato

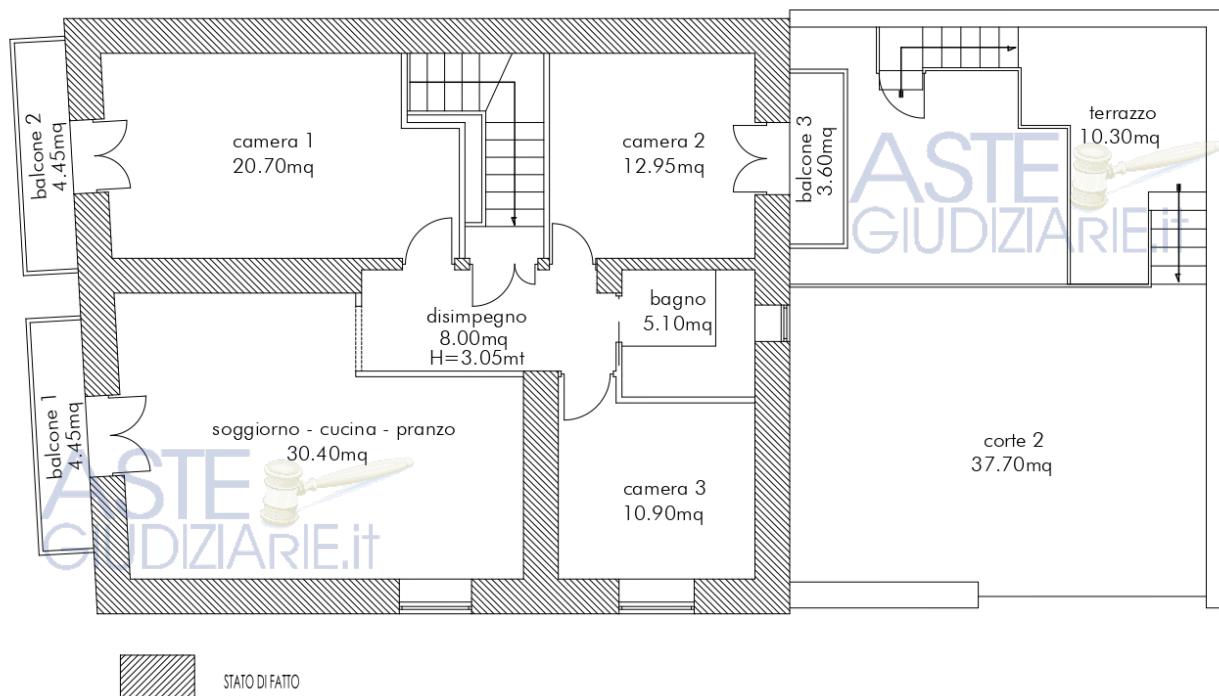


Stato di Fatto – Casa Unifamiliare Piano Terra



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Stato di Fatto – Casa Unifamiliare Piano Primo

In merito allo stato di conservazione della casa unifamiliare, costituita dai Sub 2 - 3 e da altri ambienti senza identificazione catastale, costituente il **Lotto Unico** oggetto di stima, si relazione quanto segue:

La casa unifamiliare, avente una tipologia a blocco di forma rettangolare, si connota per i suoi discreti caratteri architettonici ed ambientali, e si articola su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e primo, situati sul salto di quota tra Via delle Rimembranze e Piazza G. Garibaldi.

All'atto del sopralluogo, la casa unifamiliare, costituita dai Sub 2 - 3 e da altri ambienti senza identificazione catastale, risultava abitata dall'esecutata, unitamente al proprio nucleo familiare. Per quanto riguarda la struttura portante della casa unifamiliare, essa è nettamente contraddistinta da due parti adiacenti tra loro e costituite da:

- un primo nucleo, costruito in due fasi successive ed oggetto di un primo intervento di ristrutturazione edilizia nel 1972 e di un secondo intervento tra il 2004 ed il 2006, avente

una struttura in muratura portante continua in pietra di tufo, con solai in latero-cemento, una struttura in muratura portante continua in pietra di tufo, con solai in latero-cemento,

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacalenda - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

scala in calcestruzzo armato e copertura a falde inclinate con orditura principale e secondaria in legno e manto di tegole in laterizio;

- un secondo nucleo, edificato tra il 2004 ed il 2006, avente una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento;



In definitiva si può affermare che le condizioni statiche dei due corpi di fabbrica contigui, che compongono la casa unifamiliare, sono ottime.

Gli ambienti della casa unifamiliare, oggetto di pignoramento, situati al piano seminterrato, al piano terra ed al primo piano, hanno diverse destinazioni d'uso ed altezze, le condizioni dello stato di conservazione, salubrità e benessere, in linea generale sono buone, in particolare per i vari ambienti si ha:

#### **piano seminterrato**

- **cantina:** ambiente con altezza utile pari a 2,00 mt, pavimento in battuto di cemento, rivestimento pareti e soffitto con intonaco ed idropittura di colore bianco, ingresso pavimentato con mattonelle in gres ceramico di colore grigio, scala di accesso rivestita con mattoni di laterizio rossi, infisso esterno in ferro;



cantina

#### **piano terra**

- **ingresso - soggiorno:** ambiente con altezza utile pari a 3,20 mt, pavimento in monocottura ceramica di colore chiaro, rivestimento pareti con intonaco ed idropittura di colore arancio e



**dante specchia architetto**

rosa, rivestimento soffitto con intonaco ed idropittura bianca, scala interna rivestita con pietra di coreno lucida di colore chiaro, infissi esterni in alluminio di colore grigio con vetro camera ed inferriata esterna, portoncino esterno blindato con rivestimento in legno di colore grigio;

- **cucina - pranzo**: ambiente con altezza utile pari a 2,70 mt, pavimento in monocottura ceramica di colore chiaro, rivestimento pareti con intonaco ed idropittura di colore chiaro e piastrelle di colore chiaro di piccolo formato, rivestimento del soffitto con intonaco ed idropittura bianca, infisso esterno in alluminio di colore grigio con vetro camera ed inferriate apribili esterne, si segnala una condizione di degrado degli intonaci in corrispondenza dell'infisso esterno prospiciente la corte, con presenza di distacchi dovuti a fenomeni di umidità capillare dallo stato fondale;



ingresso - soggiorno



cucina - pranzo

- **camera**: ambiente con altezza utile pari a 3,05 mt, pavimento in monocottura ceramica di colore chiaro, rivestimento pareti con intonaco ed idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con intonaco ed idropittura bianca, infissi interno costituito da un tendaggio in stoffa;

- **bagno**: ambiente con altezza utile pari a 2,60 mt, gradini di ingresso rivestiti in pietra calcarea lucida, pavimento in gres porcellanato satinato di colore verde di medio formato quadrato, rivestimento pareti con piastrelle in gres porcellanato bicolore bianco e verde di

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacalenda - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

medio formato rettangolare ed idropittura di colore celeste, rivestimento soffitto con idropittura bianca, porta interna ad anta in legno tamburato con vetro traslucido, infisso esterno in alluminio con vetro camera ed inferriata fissa, l'arredo è composto da lavabo, water, bidet in ceramica bianca e doccia, si segnala una condizione di degrado degli intonaci in corrispondenza della doccia, con presenza di macchie di muffa dovute a fenomeni di condensa;



camera



bagno

- **deposito:** ambiente con altezza utile variabile da 2,70 mt a 2,15 mt, pavimento in monocottura ceramica di piccolo formato, rivestimento pareti con intonaco ed idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con intonaco ed idropittura bianca, infisso esterno in ferro;



deposito

**piano primo**

**- soggiorno – cucina – pranzo:** ambiente con altezza utile pari a 3,05 mt, pavimento in monocottura ceramica di colore chiaro, rivestimento pareti con intonaco ed idropittura di colore arancio e rosa e piastrelle di colore chiaro di piccolo formato, rivestimento soffitto con intonaco ed idropittura bianca, infissi esterni in legno massello con vetro camera e persiane in alluminio di colore grigio;

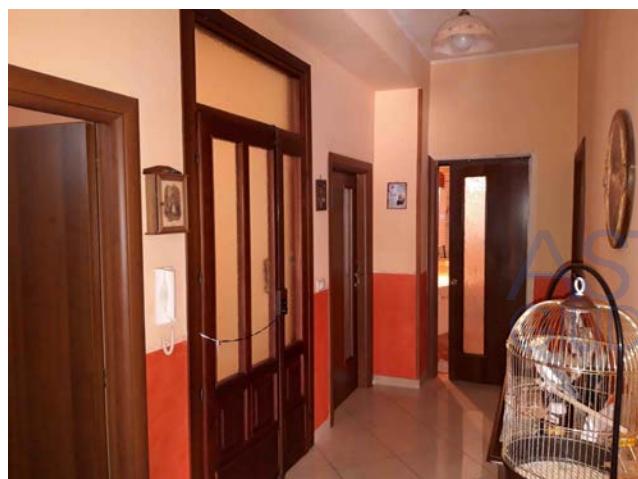


soggiorno – cucina - pranzo



soggiorno - cucina - pranzo

**- disimpegno:** ambiente con altezza utile pari a 3,05 mt, pavimento in monocottura ceramica di colore chiaro, rivestimento pareti con intonaco ed idropittura di colore arancio e rosa, rivestimento soffitto con intonaco ed idropittura bianca, infisso all'ingresso in legno massello e vetro traslucido;



Disimpegno



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it  
**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

- **camera 1-2-3:** ambienti con altezza utile pari a 3,05 mt, pavimenti in monocottura ceramica, rivestimenti pareti con intonaco ed idropittura di colori vari, rivestimenti del soffitto con intonaco ed idropittura bianca, infissi esterni in legno massello con vetro camera e persiane in alluminio di colore grigio, porte interne con apertura ad anta in legno tamburato e vetro traslucido;



camera 1



camera 2

- **bagno :** ambiente con altezza utile pari a 3,05 mt, pavimento in gres porcellanato satinato di colore rosa mattone di medio formato quadrato, rivestimento pareti con piastrelle in gres porcellanato lucido di colore rosa mattone e bianco di medio formato rettangolare ed idropittura di colore chiaro, rivestimento soffitto con idropittura bianca, porta interna scorrevole con sistema scrigno in legno tamburato e vetro traslucido, infisso esterno in legno massello con vetro camera e persiane in alluminio di colore grigio, l'arredo è composto da lavabo, water, bidet e doccia in ceramica bianca;

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casalieve - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



camera 3



bagno

- L'involucro esterno della casa unifamiliare è rivestito con intonaco di natura cementizia di colore chiaro, soltanto il prospetto sul lato nord prospiciente la proprietà XXX è privo di intonaco e denota la muratura in tufo faccia a vista.
- L'impianto termico negli ambienti residenziali, tranne per il deposito e la cantina, è costituito da corpi radianti in alluminio alimentati da caldaia a gas collegata alla rete gas comunale. Inoltre, nell'ingresso – soggiorno al piano terra vi è un camino alimentato a legna ed un condizionatore a pompa di calore, nel soggiorno-cucina-pranzo e nelle camere 1-2-3 al piano primo vi sono dei condizionatori a pompa di calore.
- L'impianto idrico – sanitario è funzionante, l'acqua calda viene prodotta da una caldaia a gas alimentata dalla rete gas comunale.
- L'impianto elettrico, è funzionante ed è adeguato alle vigenti norme previste dalla Legge 46/90 s.m.i..

In merito all'impianto tipologico e distributivo dell'unità immobiliare residenziale, si evidenzia che tutti gli ambienti residenziali sono opportunamente disimpegnati e godono di un'ottima illuminazione ed aerazione naturale diretta.

Per quanto riguarda gli attestati di prestazione energetica (APE) delle unità residenziali Sub 2 – 3 al piano terra ed al piano primo, si precisa che essi non sono allegati all'atto di Donazione

rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi del 21/05/2004, in quanto all'epoca non erano previsti (art. 6 D.L. n° 63/2013), pertanto si stima un costo pari ad **€ 300,00** ciascuno per la redazione degli stessi.



**Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta (Catasto), è stato possibile, mediante l'acquisizione delle visure storiche all'impianto (allegate), effettuare la ricostruzione della storia catastale dei beni oggetto di pignoramento, situati in **Vairano Patenora (CE)** – alla via delle Rimembranze N° 63, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dalla costituzione dell'originaria P.IIA del C.T. all'attuale P.IIA del N.C.E.U. e del N.C.T. del Comune di **Vairano Patenora (CE)**.

Il lotto di terreno, dove sono ubicati i beni immobili oggetto di pignoramento, ovvero, le **unità immobiliari residenziali**, sono situate in **Vairano Patenora (CE)** alla Via delle Rimembranze 63 e deriva dalla originaria particella di terreno distinta al Catasto Terreni – Impianto – del Comune di **Vairano Patenora (CE)** - al Foglio 27 – Particella 323 – Orto Irriguo di estensione pari a 02 ettari 18 are 32 centiare intestata a XXX nata a XXX il XXX, maritata XXX, proprietaria;

Nel corso degli anni sono state rilevate le seguenti variazioni al **Catasto Terreni – N.C.T.**:

- la P.IIA **323** di 02 ettari 18 are 32 centiare, intestata a XXX, proprietaria, in base al decreto intendenzio N° 30384 del 1926 derivante da verifica periodica avvenuta nell'anno 1925, si ricarica con la stessa estensione di 02 ettari 18 are 32 centiare ma con un mutamento della qualità in seminativo arborato;

- la P.IIA **323** di 02 ettari 18 are 32 centiare, intestata a XXX, proprietaria, con nota di voltura N° 285 del 10/06/1935 si ricarica frazionata e diventa la P.IIA **323/a** di 01 ettari 11 are 74 centiare;



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it  
**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

- la P.Ila **323/a** di 01 ettari 11 are 74 centiare, intestata a XXX, proprietaria, con nota di voltura N° 319 del 10/06/1935 si ricarica frazionata e diventa la P.Ila **323/ac** di 00 ettari 27 are 63 centiare;

- la P.Ila **323/ac** di 00 ettari 27 are 63 centiare, intestata a XXX, proprietaria, in base al decreto intendentizio 29/b del 1935 N° 76826 derivante da verificazione periodica avvenuta nell'anno 1934, si ricarica con il seguente numero: P.Ila **1017** di 00 ettari 27 are 63 centiare;

- la P.Ila **1017** di 00 ettari 27 are 63 centiare, intestata a XXX, proprietaria, con nota di voltura N° 284 del 28/08/1937, derivante da frazionamento, a seguito di Atto di Compravendita rogato il 14/01/1931 dal Notaio Mastrostefano Pasquale in Teano ed ivi registrato il 03/02/1931 al N° 511, passa a XXX e XXX, coniugi, e diventa la P.Ila **1017/b** di 00 ettari 02 are 25 centiare;

- la P.Ila **1017/b** di 00 ettari 02 are 25 centiare, intestata a XXX e XXX, coniugi, proprietari, con nota di voltura N° 580 del 31/12/1947 a seguito di Successione apertasi il 01/03/1946 e registrata in Teano il 29/10/1946 al N° 152 – Vol.95, passa a XXX, proprietario per 1/2 ed usufruttuario in parte, e XXX, XXX, XXX e XXX (fratelli), proprietari per 1/2;

- la P.Ila **1017/b** di 00 ettari 02 are 25 centiare, intestata a XXX, proprietario per 1/2 ed usufruttuario in parte, e XXX, XXX, XXX e XXX (fratelli), proprietari per 1/2, con nota di variazione N° 1123 del 30/04/1952, in base allo stato dei cambiamenti N° 2 dell'anno 1952 approvato il 30/04/1952, si ricarica a seguito della verificazione periodica avvenuta nell'anno 1948 con il seguente numero: la P.Ila **1068** di 00 ettari 02 are 25 centiare – fabbricato rurale;

- la P.Ila **1068** di 00 ettari 02 are 25 centiare – fabbricato rurale, intestata a XXX, proprietario per 1/2 ed usufruttuario in parte, e XXX, XXX, XXX e XXX (fratelli), proprietari per 1/2, con nota

di voltura N° 157 del 10/11/1956, a seguito di Atto di Compravendita rogato il 22/01/1956 – Rep. 10848 dal Notaio Benedetto Marocco di Teano ed ivi registrato il 01/03/1956 al N° 573 – Vol. 112, passa a XXX, proprietario per 3/6 ed usufruttuario in parte, XXX, proprietario per 1/6, XXX e XXX, proprietari per 1/6, XXX, proprietari per 1/6;

- la P.la **1068** di 00 ettari 02 are 25 centiare – fabbricato rurale, intestata a XXX, proprietario per 3/6 ed usufruttuario in parte, XXX, proprietario per 1/6, XXX, proprietari per 1/6, XXX, proprietari per 1/6, con nota di voltura N° 3 del 21/07/1959, si rettifica l'errore commesso con la nota di voltura N° 157 del 1956 a seguito dell'Atto di Compravendita rogato il 22/01/1956 – Rep. 10848 dal Notaio Benedetto Marocco di Teano ed ivi registrato il 01/03/1956 al N° 573 – Vol. 112, pertanto gli esatti intestatari sono i seguenti: XXX, proprietario per 1/2 ed usufruttuario, XXX, XXX, XXX e XXX, proprietari per 1/2;
- la P.la **1068** di 00 ettari 02 are 25 centiare – fabbricato rurale, intestata a XXX, proprietario per 1/2 ed usufruttuario, XXX, XXX, XXX e XXX, proprietari per 1/2, con nota di voltura N° 4 del 21/07/1959 a seguito di Atto di Donazione rogato il 26/01/1958 dal Notaio Benedetto Marocco di Teano ed ivi registrato il 14/02/1958 al N° 569, passa a XXX, proprietario per 1/4 ed usufruttuario in parte, XXX, XXX, XXX e XXX, proprietari per 3/4;
- la P.la **1068** di 00 ettari 02 are 25 centiare – fabbricato rurale, intestata a XXX, proprietario per 1/4 ed usufruttuario in parte, XXX, XXX, XXX e XXX, proprietari per 3/4, con nota di voltura N° 4 del 21/07/1959 a seguito di frazionamento, di cui all'Atto di Donazione rogato il 26/01/1958 dal Notaio Benedetto Marocco di Teano ed ivi registrato il 14/02/1958 al N° 569, diventa la P.la **1068/a** di 00 ettari 00 are 56 centiare, la P.la **1068/b** di 00 ettari 01 are 33 centiare e la P.la **1068/c** di 00 ettari 00 are 36 centiare, i cui intestatari sono: XXX, proprietario per 1/4 ed usufruttuario in parte, XXX, proprietario per 1/4, e XXX, proprietario per 1/2;



dante specchia architetto

- la P.Ila **1068/a** di 00 ettari 00 are 56 centiare, intestata a XXX, proprietario per 1/4 ed usufruttuario in parte, XXX, proprietario per 1/4, e XXX, proprietario per 1/2, con nota di voltura N° 4 del 21/07/1959 a seguito di frazionamento, di cui all'Atto di Donazione rogato il 26/01/1958 dal Notaio Benedetto Marocco di Teano ed ivi registrato il 14/02/1958 al N° 569, passa a XXX, proprietario, nato a Vairano Patenora il 19/08/1928;
- la P.Ila **1068/a** di 00 ettari 00 are 56 centiare, intestata a XXX, con nota di variazione N° 827 del 1966 in base allo stato dei cambiamenti N° 1 dell'anno 1966, approvato il 18/02/1966 a seguito della verifica periodica avvenuta nell'anno 1963, diventa fabbricato rurale;
- la P.Ila **1068/a** di 00 ettari 00 are 56 centiare, fabbricato rurale, intestata a XXX, viene iscritta all'impianto meccanografico del N.C.E.U. il 26/03/1985 e diventa la P.Ila **1068** di pari estensione;
- la P.Ila **1068** di 00 ettari 00 are 56 centiare, fabbricato rurale, intestata a XXX, con nota di variazione d'ufficio n° 3884.1/2005 - Prot. n° CE0178504 del 22/07/2005, subisce una verifica della geometria;
- la P.Ila **1068** di 00 ettari 00 are 56 centiare, fabbricato rurale, intestata a XXX, con nota di variazione d'ufficio n° 3885.1/2005 - Prot. n° CE0178506 del 22/07/2005 in atti dal 22/07/2005, per allineamento mappe, viene soppressa e genera l'attuale P.Ila **5107** al N.C.E.U.;
- la P.Ila **1068/b** di 00 ettari 01 are 33 centiare, intestata a XXX, proprietario per 1/4 ed usufruttuario in parte, XXX, proprietario per 1/4, e XXX, proprietario per 1/2, con nota di voltura N° 4 del 21/07/1959 a seguito di frazionamento, di cui all'Atto di Donazione rogato il 26/01/1958 dal Notaio Benedetto Marocco di Teano ed ivi registrato il 14/02/1958 al N° 569, passa a XXX nato a XXX il XXX, proprietario, ed a XXX nato a XXX il XXX, usufruttuario in parte;

- la P.Ila **1068/b** di 00 ettari 01 are 33 centiare, intestata a XXX, proprietario, ed a XXX, usufruttuario in parte, con nota di variazione N° 828 del 1966 in base allo stato dei cambiamenti N° 1 dell'anno 1966, approvato il 18/02/1966 a seguito della verificazione periodica avvenuta nell'anno 1963, diventa la P.Ila **1113** di 00 ettari 01 are 33 centiare, fabbricato rurale;
- la P.Ila **1113** di 00 ettari 01 are 33 centiare, fabbricato rurale, intestata a XXX, proprietario, ed a XXX, usufruttuario in parte, con nota di voltura N° 1586 del 31/12/1966 a seguito di Atto di Compravendita rogato il 20/08/1966 dal Notaio Enrico Cestari di Alife ed ivi registrato il 09/09/1966 al N° 936, passa a XXX nata a XXX il XXX, proprietaria per 3/4, ed a XXX nato a XXX il XXX, proprietario per 1/4;
- la P.Ila **1113** di 00 ettari 01 are 33 centiare, fabbricato rurale, intestata a XXX nata a Vairano Patenora il XXX, proprietaria per 3/4, ed XXX nato a XXX il XXX, proprietario per 1/4, viene iscritta all'impianto meccanografico del N.C.T. in data 26/03/1985, con una errata intestazione: XXX, proprietaria per 1/1;
- la P.Ila **1113** di 00 ettari 01 are 33 centiare, fabbricato rurale, avente errata intestazione: XXX, proprietaria per 1/1, con nota di variazione d'ufficio N° 6882.1/2019 del 18/03/2019 – Prot. N° CE0037555, subisce l'avvio del procedimento per la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale, previsto dall'art. 1, comma 277 – Legge N° 244 – 24/12/2007 - "*immobile fantasma*";
- la P.Ila **1068/c** di 00 ettari 00 are 36 centiare, intestata a XXX, proprietario per 1/4 ed usufruttuario in parte, XXX, proprietario per 1/4, e XXX, proprietario per 1/2, con nota di voltura N° 4 del 21/07/1959 a seguito di frazionamento, di cui all'Atto di Donazione rogato il 26/01/1958 dal Notaio Benedetto Marocco di Teano ed ivi registrato il 14/02/1958 al N° 569, passa a XXX nato a XXX il XXX, proprietario, ed a XXX nato a XXX il XXX, usufruttuario in parte;

- la P.Ila **1068/c** di 00 ettari 00 are 36 centiare, intestata a XXX, proprietario, ed a XXX, usufruttuario in parte, con nota di voltura N° 1586 del 31/12/1966 a seguito di Atto di Compravendita rogato il 20/08/1966 dal Notaio Enrico Cestari di Alife ed ivi registrato il 09/09/1966 al N° 936, passa a XXX nata a XXX il XXX, proprietaria per 3/4, ed a XXX nato a XXX il XXX, proprietario per 1/4;
- la P.Ila **1068/c** di 00 ettari 00 are 36 centiare, intestata a XXX, proprietaria per 3/4, ed a XXX, proprietario per 1/4, viene iscritta all'impianto meccanografico del N.C.T. in data 26/03/1985 e diventa la P.Ila **1114** di pari estensione;
- la P.Ila **1114** di 00 ettari 00 are 36 centiare, intestata a XXX, proprietaria per 3/4, ed a XXX, proprietario per 1/4, con nota di variazione d'ufficio N° 6359.1/2010 del 26/07/2010 – Prot. N° CE0336070 in atti dal 26/07/2010, subisce una verifica, codificata, Attività A 04 - "*mancato allineamento N.C.T. e N.C.E.U.*";

Nel corso degli anni sono state rilevate le seguenti variazioni al **Catasto Fabbricati – N.C.E.U.**

- la P.Ila **1049** - Sub **2** - Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **5,5** vani - intestata a XXX nata a XXX il XXX, proprietaria per 1/1, viene iscritta all'impianto meccanografico del N.C.E.U. il 30/06/1987;
- la P.Ila **1049** - Sub **2** - Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **5,5** vani - intestata a XXX, proprietaria per 1/1, subisce una variazione del quadro tariffario il 01/01/1992;
- la P.Ila **1049** - Sub **2** - Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **5,5** vani - intestata a XXX, proprietaria per 1/1, con nota di voltura N° 312777.1/2003 del 14/01/2004 – Prot. N° CE0004914 a seguito di Denunzia di Successione N° 477 – Vol. 9 del 18/12/2003 registrata all'UR di Teano, per causa di morte di XXX avvenuta il 06/11/2003, passa a XXX nato a XXX il XXX, proprietario per 1/1;
- la P.Ila **1049** - Sub **2** - Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **5,5** vani - intestata a XXX, proprietario per 1/1, con nota di variazione di Modello Unico N° 13548.1/2004 del 17/05/2004 a seguito

di Atto di Compravendita rogato il 12/05/2004 – Rep. N° 72085 dal Notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V., passa a XXX nata a XXX il XXX ed a XXX nato a XXX il XXX, proprietari per 1/2 ciascuno;

- la P.la **1049** - Sub **2** - Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **5,5** vani - intestata a XXX ed a XXX, proprietari per 1/2 ciascuno, con nota di variazione di Modello Unico N° 16441.1/2004 del 14/06/2004 a seguito di Atto di Donazione rogato il 21/05/2004 – Rep. N° 72238 dal Notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V., passa a XXX, proprietaria per 1/1;
- la P.la **1049** - Sub **2** - Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **5,5** vani - intestata a XXX, proprietaria per 1/1, con nota di variazione N° 47040.2/2005 del 22/07/2005 – Prot. N° CE0178507 in atti dal 22/07/2005, subisce una modifica di identificativo per allineamento mappe e diventa la P.la **5107**;
- la P.la **5107** - Sub **2** - Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **5,5** vani - intestata a XXX, proprietaria per 1/1, con nota di variazione N° 36745.1/2011 del 20/09/2011 – Prot. N° CE0462142 in atti dal 20/09/2011, subisce una variazione della toponomastica richiesta dal comune;
- la P.la **5107** - Sub **2** - Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **5,5** vani - intestata a XXX, proprietaria per 1/1, con nota di variazione del 09/11/2015, subisce un inserimento in visura dei dati di superficie;
- la P.la **1049** - Sub **3** - Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **2** vani - intestata a XXX nato a XXX il XXX, proprietario per 1/1, viene iscritta all'impianto meccanografico del N.C.E.U. il 30/06/1987;
- la P.la **1049** - Sub **3** - Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **2** vani - intestata a XXX, proprietario per 1/1, subisce una variazione del quadro tariffario il 01/01/1992;
- la P.la **1049** - Sub **3** - Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **2** vani - intestata a XXX, proprietario per 1/1, con nota di variazione di Modello Unico N° 13548.1/2004 del 17/05/2004 a seguito di Atto di Compravendita rogato il 12/05/2004 – Rep. N° 72085 dal Notaio Raffaele Orsi di



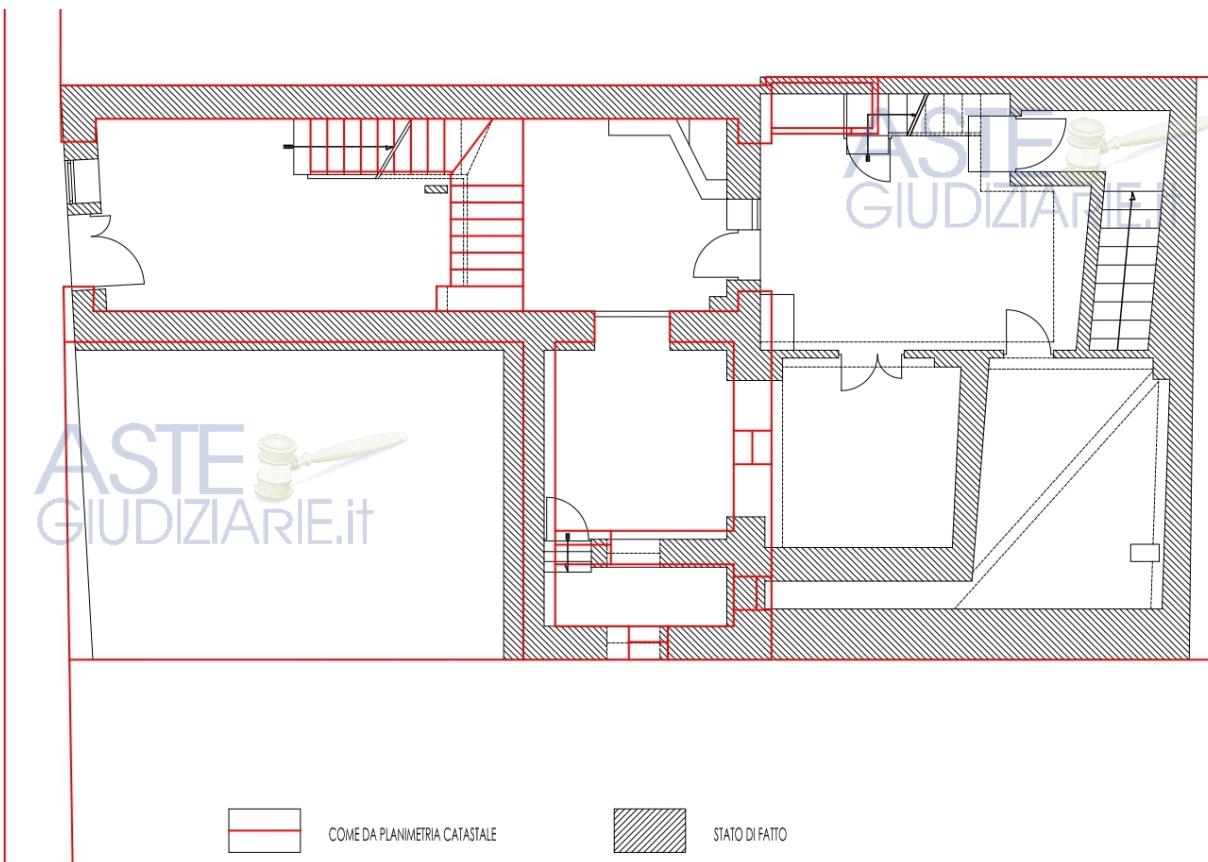
S. Maria C.V., passa a XXX nata a XXX il XXX ed a XXX nato a XXX il XXX, proprietari per 1/2 ciascuno;

- la P.lla 1049 - Sub 3 - Cat. A/4 - Cl. 3 - Cons. 2 vani - intestata a XXX ed a XXX, proprietari per 1/2 ciascuno, con nota di variazione d'ufficio N° 57974.1/2006 del 25/07/2006 – Prot. N° CE0211287 a seguito di Atto di Compravendita rogato il 12/05/2004 – Rep. N° 72085 dal Notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V., viene registrata una voltura ai soli fini della continuità storica;
- la P.lla 1049 - Sub 3 - Cat. A/4 - Cl. 3 - Cons. 2 vani - intestata a XXX ed a XXX, proprietari per 1/2 ciascuno, con nota di variazione di Modello Unico N° 16441.1/2004 del 14/06/2004 a seguito di Atto di Donazione rogato il 21/05/2004 – Rep. N° 72238 dal Notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V., passa a XXXX XXXX XXXX, proprietaria per 1/1;
- la P.lla 1049 - Sub 3 - Cat. A/4 - Cl. 3 - Cons. 2 vani - intestata a XXX, proprietaria per 1/1, con nota di variazione N° 47041.3/2005 del 22/07/2005 – Prot. N° CE0178507 in atti dal 22/07/2005, subisce una modifica di identificativo per allineamento mappe e diventa la P.lla 5107;
- la P.lla 5107 - Sub 3 - Cat. A/4 - Cl. 3 - Cons. 2 vani - intestata a XXX, proprietaria per 1/1, con nota di variazione N° 36746.1/2011 del 20/09/2011 – Prot. N° CE0462143 in atti dal 20/09/2011, subisce una variazione della toponomastica richiesta dal comune;

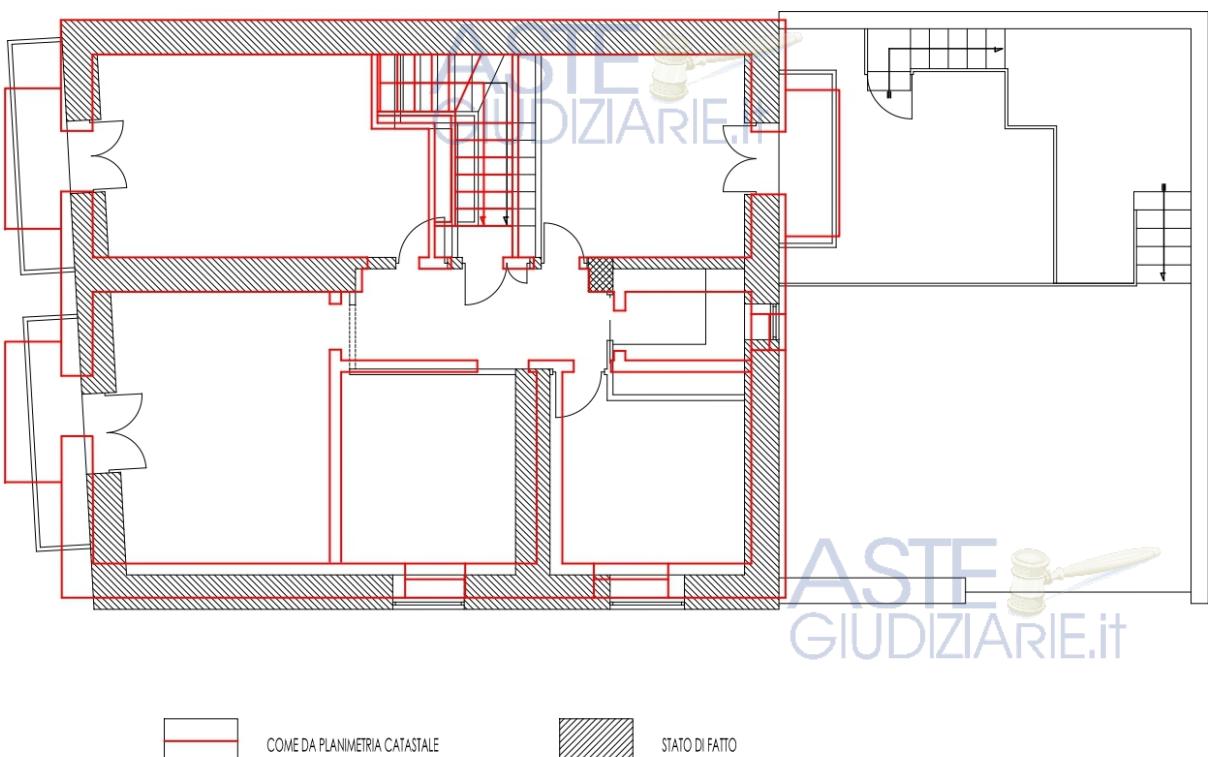
- la P.lla 5107 - Sub 3 - Cat. A/4 - Cl. 3 - Cons. 2 vani - intestata a XXX, proprietaria per 1/1, con nota di variazione N° 45245.1/2015 del 09/07/2015 – Prot. N° CE0130952 in atti dal 09/07/2015, subisce una codifica per piano incoerente;



dante specchia architetto



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con la Pianta Catastale – Piano Terra Sub 2



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con la Pianta Catastale – Piano Primo Sub 2 - 3



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacalenda - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 06/03/2018, nella nota di trascrizione del 20/04/2018 e nell'Atto di Donazione del 21/05/2004 rogato dal Notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V.. L'Esperto evidenzia di seguito tutte le "differenze sostanziali", riscontrate tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nei documenti ufficiali del catasto (mappa, piante e visure), che saranno regolarizzate a cura dell'acquirente, mentre i rispettivi costi che saranno detratti dal valore di stima, verranno indicati al punto 4 –

Sezione B del Quesito N° 8.

Le "differenze sostanziali" riscontrate sono le seguenti:

a) i Subalterni 2 - 3 della P.Ila 5107, indicati nell'atto di pignoramento del 06/03/2018 come due distinte unità immobiliari, sono formalmente identificati al N.C.E.U. con due visure catastali che ne riportano gli estremi e la consistenza, tale distinzione NON risulta dagli elaborati grafici catastali, difatti la banca dati del sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi Catastali, "Sister", rappresenta l'intera consistenza dei Sub 2 – 3, al piano terra ed al piano primo, con due schede planimetriche entrambe riportanti l'identificativo Sub 2, mentre la scheda planimetrica del Sub 3 risulta "*non abbinata*" alla visura.

L'esperto, da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi Catastali, mediante la verifica dei documenti cartacei originali contenuti nelle buste relative ai Sub 2-3 identificate con le rispettive partite catastali NN 1321 – 1322, ha appurato che:

- con accertamento e classamento N° 5/1968 si costituiscono al catasto fabbricati Foglio 27 – P.Ila 1049 i Sub 2-3, rispettivamente di 2,5 vani al piano terra ed al piano primo e di 2 vani al piano primo;

- con denuncia di variazione per costituzione N° 6397/78 del 23/03/1978 e con successivo accertamento con classamento del 17/08/1979, in virtù di intervento di

ristrutturazione edilizia (Licenza Edilizia del 25/07/1972), si amplia il Sub 2 che diventa di 5,5 vani;

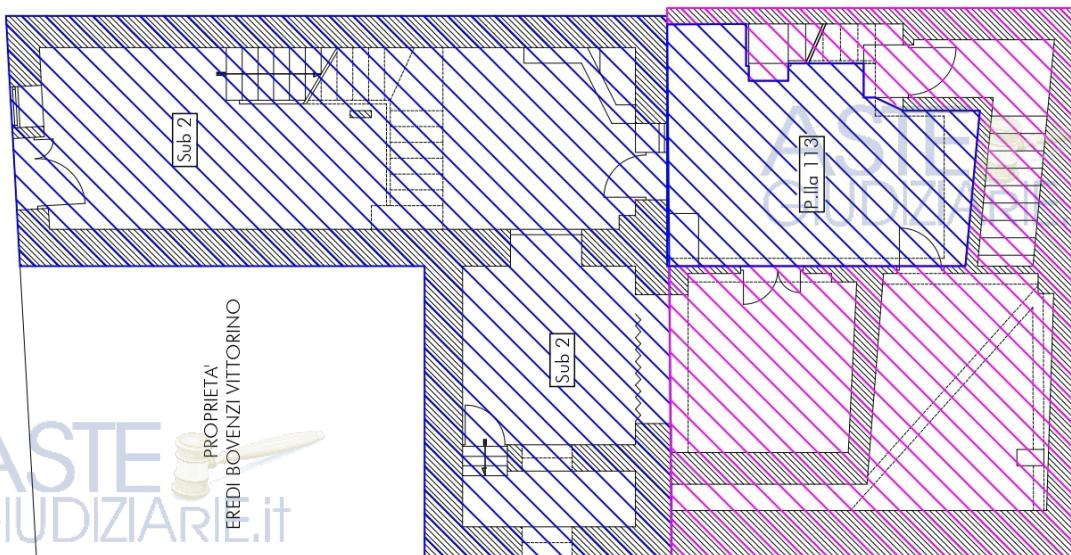
Si evidenzia che, proprio con la variazione per costituzione N° 6397/78 del 23/03/1978 e l'accertamento con classamento del 17/08/1979, è stato commesso un duplice errore sostanziale dovuto sia alla mancata fusione dei Sub 2-3, che di fatto costituiscono un'unica unità immobiliare, come rilevato in sede di sopralluogo, che alla conseguente mancata soppressione del Sub 3, di fatto contenuto nella scheda grafica del Sub 2. Per tali difformità si dovrà redigere un documento di variazione catastale DOCFA.



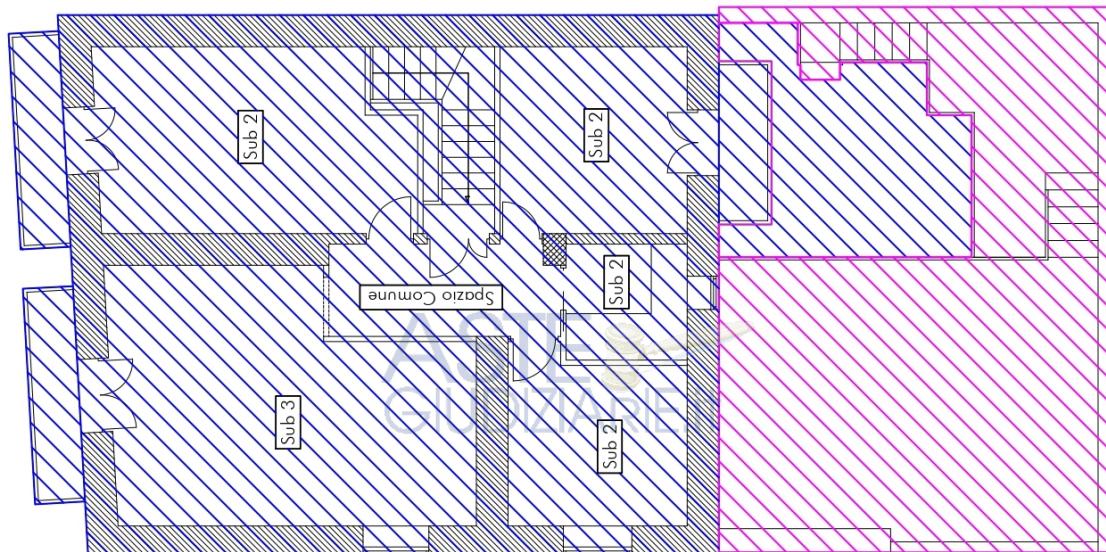
dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

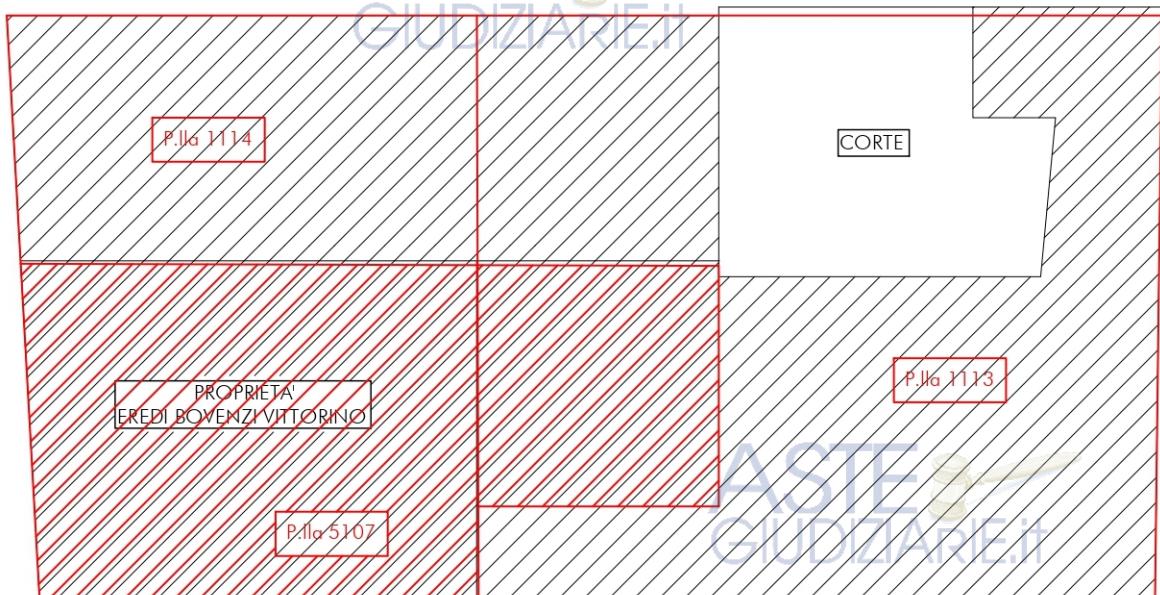


b) la mappa catastale del Foglio 27 che contiene l'immobile pignorato P.Ila 5107, identifica altre due particelle, contigue, del catasto terreni che non risultano né allineate al catasto fabbricati con l'immobile pignorato, né volturate all'attuale proprietaria. In particolare si ha:

- la P.Ila 1114 del N.C.T. di 00 ha 00 are 36 ca, intestata a XXX ed a XXX, **NON** risulta allineata con la P.Ila 5107 del N.C.E.U., tale difformità è stata rilevata d'ufficio con

verifica dell'Attività A 04 – N° 6359.1/2010 del 26/07/2010. In sede di sopralluogo è stato rilevato che su tale particella risulta attualmente edificato la prima parte dell'ingresso-soggiorno al piano terra, ovvero quella compresa tra il fronte su via delle Rimembranze e la seconda rampa della scala;

- la P.Ila 1113 del N.C.T. di 00 ha 01 are 33 ca, intestata a XXX, e catastalmente "graffata" alla P.Ila 5107 del N.C.E.U., risulta attualmente edificata, tale difformità è stata rilevata d'ufficio con variazione N° 6882.1/2019 del 18/03/2019 ed avviato il procedimento per la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale, previsto dall'art. 1, comma 277 – Legge N° 244 – 24/12/2007 - *"immobile fantasma"*. In sede di sopralluogo è stato rilevato che su tale particella risultano attualmente edificati la seconda parte dell'ingresso-soggiorno al piano terra, ovvero quella compresa tra la seconda rampa della scala e la corte 1, la cantina al piano seminterrato, il deposito e la cucina – pranzo al piano terra con la sovrastante corte 2 ed il terrazzo con le scale di collegamento;



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per tali difformità bisognerà redigere i seguenti documenti di variazione catastale:  
**PREGEO** per tipo mappale al N.C.T. e conseguente allineamento delle P.Ile **1113 - 1114**  
alla P.Ila **5107**, **DOCFA** per l'accatastamento al N.C.E.U. e **VOLTURE** per i cambi delle  
intestazioni. Si precisa che parte degli ambienti indicati al punto **b**), ovvero, la cantina al  
piano seminterrato, il deposito e la cucina – pranzo al piano terra con la sovrastante corte  
2 ed il terrazzo con le scale di collegamento, sono stati realizzati in assenza di  
autorizzazioni urbanistiche e sismiche, per i quali **NON** sarà possibile ottenere sia la  
Sanatoria Ordinaria e/o la Sanatoria Speciale, così come descritto nel Quesito N° 6. Si  
precisa che, tali ambienti potrebbero essere interessati in futuro da una ordinanza di  
demolizione da parte del Comune di Vairano Patenora, tale condizione **NON** impedirà il  
potenziale aggiudicatario di sottrarsi alla procedura prevista dall'art. 1, comma **277** –  
Legge N° **244** – **24/12/2007** - "*immobile fantasma*", per il quale è fatto d'obbligo  
l'accatastamento degli immobili.

Tutte le difformità sopra elencate saranno regolarizzate a cura dall'aggiudicatario dell'asta ed  
i relativi costi da sostenere, indicati al punto **4** della sezione **B** del Quesito N° **8**, verranno  
sottratti al valore finale di stima indicato nel Quesito N° **12**.



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.**

**LOTTO UNICO: 1/1 dei diritti di proprietà della Casa Unifamiliare sita in Vairano Patenora (CE) – Via delle Rimembranze 63.**

**F.lio 27 – P.la 5107 – Sub 02 - 03.**

La casa unifamiliare è composta da i seguenti ambienti:

P.S1: cantina;

P.T.: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, camera, bagno, deposito;

P.1: soggiorno-cucina-pranzo, camera 1-2-3, disimpegno, bagno, balcone 1-2-3;

Aree Esterne: corte 1, corte 2, terrazzo;

La casa unifamiliare confina, a Nord e ad Est con la P.la 5029 di proprietà XXX, a Sud, al piano terra con la P.la 5107 – Sub 1 di proprietà XXX e XXX e con Piazza G. Garibaldi, ed al piano primo con Piazza G. Garibaldi, ad Ovest Via delle Rimembranze, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Vairano Patenora (CE) al foglio 27, p.la 5107, sub 2-3. Il descritto stato dei luoghi della casa unifamiliare NON corrisponde alle schede degli elaborati planimetrici del piano T - 1 in quanto vi è sia una diversa distribuzione degli ambienti interni che una variazione di sagoma dovuta alla realizzazione di nuovi ambienti al piano S1-T NON accatastati e non inseriti in mappa.

La casa unifamiliare è stata realizzata con la seguente autorizzazione amministrativa: Licenza Edilizia del 23/07/1972, cui NON E' conforme lo stato dei luoghi. Per una parte delle difformità esistenti, corpo di fabbrica in muratura, si potrà richiedere la Sanatoria Ordinaria ai sensi dell'art. 34 comma 2 e dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2201.

La casa unifamiliare, NON E' dotata di Agibilità in quanto non richiesta dall'avente diritto. Essa potrà essere richiesta dopo l'approvazione della Sanatoria Ordinaria, limitatamente al corpo di fabbrica in muratura.

**PREZZO BASE € 145.000,00.**



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

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati situati in Vairano Patenora (CE) – Via delle Rimembranze N° 63, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 20/04/2018, dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso l'Archivio Notarile di S. Maria C.V. e lo studio del Notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V., si è riscontrato quanto segue:

**Unità Immobiliari Residenziali – Foglio 27 - P.la 5107 - Sub 2 - 3;**

**dante specchia architetto**

- i beni staggiti, così come indicati nelle schede catastali, sono pervenuti alla Sig.ra XXX nato a XXX (CE) il XXX, per la quota di proprietà pari ad **1/2** delle rispettive unità immobiliari, in virtù dell'Atto di Donazione (allegato) rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (CE) il **21/05/2004** Repertorio N° **72238** Raccolta N° **37531**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **10/06/2004** al N° **25595** del Reg. Gen. ed al N° **16441** del Reg. Part., contro il XXX nato a XXX (CE) il XXX;

- i beni staggiti, così come indicati nelle schede catastali, sono pervenuti alla Sig.ra XXX ed al Sig. XXX, per la quota di proprietà pari ad **1/2** ciascuno delle rispettive unità immobiliari, in virtù dell'Atto di Compravendita (allegato) rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (CE) il **12/05/2004** Repertorio N° **72085** Raccolta N° **37435**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **14/05/2004** al N° **18481** del Reg. Gen. ed al N° **13548** del Reg. Part., contro il Sig. XXX nato a XXX (CE) il XXX;

- i beni staggiti, così come indicati nelle schede catastali, sono pervenuti al Sig. XXX in virtù della denuncia di Successione Testamentaria (allegata) del **18/12/2003** – Repertorio N° **78/9**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **31/05/2004** al N° **20539** del Reg. Gen. ed al N° **14894** del Reg. Part., contro XXX nata a XXX (CE) il XXX e deceduta il XXX (madre);

- i beni staggiti, limitatamente ad un vano terraneo e ad un vano al primo piano di un fabbricato urbano con spazio retrostante, opere accessorie, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, e comunione allo stradone di accesso, individuati in Catasto al Foglio **27** – P.Ila **1068/b**, sono pervenuti alla XXX, in virtù dell'Atto di Compravendita (allegato) rogato dal Notaio Avv. Enrico Cestari di Alife (CE) il **20/08/1966** Repertorio N° **7559** Raccolta N° **3397** ed ivi registrato il **09/09/1966** al Vol. **159** – N° **936**, trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **22/09/1966** al N° 31230 del Reg. Gen. ed al N° 28363 del Reg. Part., contro il Sig. XXX nato a XXX (CE) il XXX;

- i beni staggiti, limitatamente ad un vano al primo piano in corrispondenza del vano al piano terra di XXX, individuato in Catasto al Foglio 27 – P.la 1068, sono pervenuti a XXX, rappresentato dalla madre Sig.ra XXX quale esercente la patria potestà, in virtù dell'Atto di Donazione (allegato) rogato dal Notaio Avv. Benedetto Marocco di Teano (CE) il 05/02/1958 Repertorio N° 13736 Raccolta N° 7787 ed ivi registrato il 24/02/1958 al Vol. 116 – N° 592, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/03/1958 al N° 6785 del Reg. Gen. ed al N° 6139 del Reg. Part., contro il Sig. XXX nato a XXX (CE) il XXX.



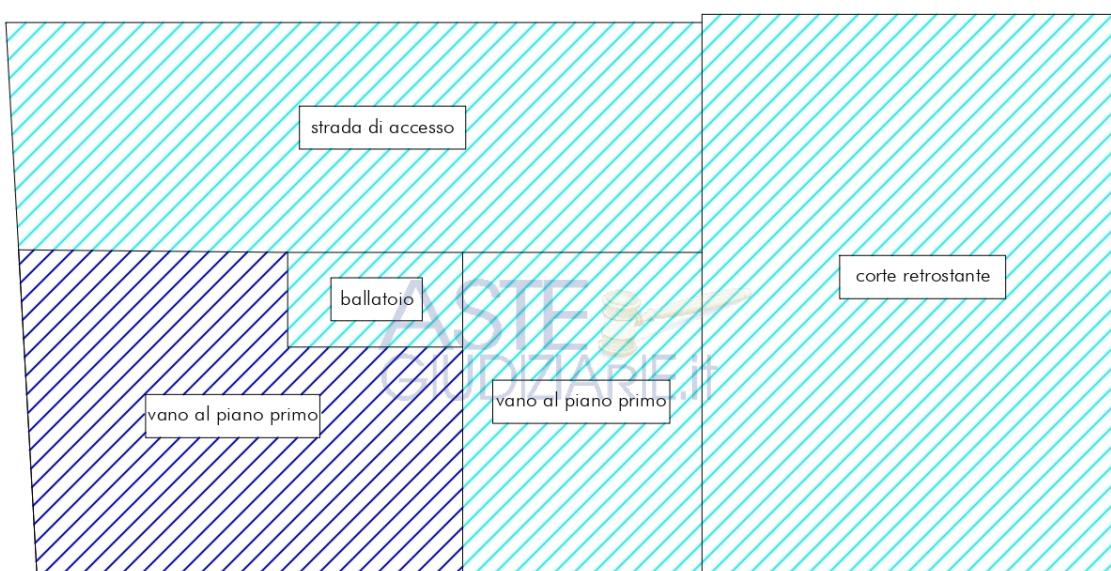
dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Atto di Donazione del 05/02/1958 - Notaio Marocco



Atto di Compravendita del 20/08/1966 - Notaio Cestari

ASTE  GIUDIZIARIE.it

ASTE  GIUDIZIARIE.it

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casalieve - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica dei beni oggetti di esproprio, dalle indagini svolte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Vairano Patenora (CE), richiesta del 27/07/2018 Prot. N° 9047, si è verificato che:

- la casa unifamiliare iscritta al N.C.E.U. del Comune di Vairano Patenora al F.lio 27 – P.la 5107 – Sub 2 - 3 ed altri ambienti senza identificazione catastale, ubicata in Via delle Rimembranze N° 63 è stata realizzata con la seguente autorizzazione amministrativa: Licenza Edilizia del 23/07/1972.

Il sottoscritto Esperto da indagini effettuate presso l’archivio dell’Ufficio Tecnico del Comune di Vairano Patenora (CE), è riuscito ad ottenere la documentazione tecnica – urbanistica con i relativi grafici di progetto inerente l’autorizzazione amministrativa sopra indicata, L.E. del 23/07/1972.

Ebbene, dal confronto tra i grafici di progetto assentiti ed i grafici di rilievo effettuato durante il sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- differente destinazione d’uso dell’ambiente ingresso - soggiorno al piano terra del corpo di fabbrica in muratura di tufo, rispetto a quanto autorizzato, ovvero, un porticato, con scala, aperto a tutta altezza in corrispondenza dei due lati corti, prospicienti rispettivamente Via delle Rimembranze e la corte 1;
- differente distribuzione dei restanti ambienti interni al piano terra e degli ambienti al piano primo del corpo di fabbrica in muratura di tufo;
- costruzione ex-novo di un corpo di fabbrica in calcestruzzo armato, realizzato nello spazio retrostante la struttura in muratura di tufo, attuale corte 1, comprendente: una cantina al piano seminterrato, una cucina-pranzo ed un deposito al piano terra, un sistema di scale con



dante specchia architetto

terrazzo per l'accesso alla corte 2, un varco carrabile per l'ingresso alla corte 2 da Piazza G. Garibaldi;

In merito alla sanabilità e/o condonabilità degli abusi, si verifica la possibilità di sanatoria ordinaria prevista dall'art. 36 comma 1 D.P.R. 380/2001, riguardante la possibilità da parte dell'aggiudicatario, qualora la realizzazione delle difformità riscontrate, aumento di volume e diversa distribuzione degli ambienti interni, si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Tale verifica viene effettuata procedendo all'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".*

Per quanto riguarda la determinazione della data degli abusi, così come risulta dalla Licenza Edilizia rilasciata in data 23/07/1972, dalla documentazione catastale (visura + piante allegate) relativa alla variazione per costituzione N° 6397 del 23/03/1978 dei Sub 2 - 3 al NCEU, dall'Atto di Compravendita e dall'Atto di Donazione rogati dal Notaio Avv. Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (CE) in data 12/05/2004 e 21/05/2004, che definiscono tutti una uguale consistenza immobiliare, ma diversa da quella rilevata, si deduce che gli stessi abusi sono stati realizzati nel periodo successivo alla data di stipula dell'Atto di Donazione, ovvero, il 21/05/2004. Tale ipotesi è stata confermata in sede di sopralluogo dall'esecutata Sig.ra XXX, la quale affermava che i lavori di ristrutturazione del corpo di fabbrica in muratura e la

realizzazione ex-novo del corpo di fabbrica in calcestruzzo armato nella corte retrostante, sono stati realizzati nei due anni successivi al 2004. Quindi per la determinazione della conformità urbanistica al momento dell'abuso si è fatto riferimento allo strumento urbanistico allora in vigore nel Comune di Vairano Patenora (CE), ovvero, il Piano Regolatore Generale approvato il 30/06/1988 con allegati il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione.

Dalla disamina del PRG e delle NTA, unitamente a quanto indicato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vairano Patenora (CE) in data 13/11/2018 – Prot. N° 89, si rileva che la particella catastale, Foglio 27 – P.Ia 5107 del N.C.E.U. dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nella zona omogenea "B - Residenziale di Completamento" avente i seguenti parametri urbanistici:

#### Zona Residenziale B –

in tale zona è ammessa la costruzione in allineamenti, e la costruzione a confine fatto salvo il principio di prevenzione;

-  $Iff = 2.0$  mc/mq;

-  $R/C = 0,35$  mq/mq;

-  $H_{max} = 3$  piani;

-  $Dc = > 5,00$  ml;

-  $Df = 10,00$  ml;

L'Esperto, dal confronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia del 23/07/1972, e lo stato di fatto attuale rilevato in sede di accesso, ha constatato che delle difformità riscontrate e precedentemente riportate, **soltanto la diversa distribuzione di parte degli ambienti interni al piano terra e di tutti gli ambienti al piano primo, senza aumento di superficie e di volume, E' Conforme** allo strumento urbanistico, Piano Regolatore Generale, vigente, al momento dell'abuso. Difatti risultano **NON Conformi** sia il cambio di destinazione d'uso dell'ingresso-soggiorno al piano terra, autorizzato come porticato con scala, aperto su

entrambi i lati corti prospicienti Via delle Rimembranze e la corte 1, che il corpo di fabbrica in calcestruzzo armato della cucina-pranzo, del deposito e della cantina, in quanto determinano oltre ad aumento di volumetria anche un aumento del rapporto di copertura. L'Esperto, precisa che la consistenza volumetrica di quanto autorizzato con Licenza Edilizia del 23/07/1972 è già superiore ai parametri urbanistici intervenuti con le NTA del PRG approvato il 30/06/1988, ovvero, nella zona omogenea "B - Residenziale di Completamento", l'indice di fabbricabilità, indicato come densità fondiaria, è pari a  $If = 2,00$  mc/mq, ed il rapporto di copertura è pari a  $Rc = 0,35$  mq/mq, quindi rapportando tali indici alla superficie del lotto edificatorio pari a 210 mq si ha:

**Volume Edificabile =  $If \times Sup. Lotto = 2,00 \times 210 \text{ mq} = 420,00$  mc**, da cui si ottiene:

**Volume Edificato Assentito > Volume Edificabile PRG = 492,00 mc > 420,00 mc;**

Inoltre, considerando il cambio di destinazione d'uso dell'ambiente al piano terra del corpo di fabbrica in muratura, da porticato con scala, ad ingresso-soggiorno, e del nuovo corpo di fabbrica in calcestruzzo armato, comprendente la cucina-pranzo, il deposito e la cantina, si deduce che la consistenza volumetrica aumenta sensibilmente, sia rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia del 23/07/1972, che rispetto a quanto previsto dalle NTA del PRG, ovvero:

**Volume Edificato Totale > Volume Edificabile PRG = 990,00 mc > 420,00 mc;**

Per quanto riguarda il rapporto di copertura, si ha:

**Rapporto di Copertura =  $Rc \times Sup. Lotto = 0,35 \times 210 \text{ mq} = 73,50$  mq**, da cui si ottiene:

**Copertura Edificata > Copertura Edificabile = 185,00 mq > 73,50 mq;**

In definitiva, si deduce che il lotto è da considerare "saturato" in quanto ha esaurito le sue potenzialità edificatorie, già con quanto assentito con la Licenza Edilizia del 23/07/1972.

Per quanto riguarda la determinazione della conformità urbanistica riferita all'attualità, lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Vairano Patenora (CE), è il Piano Urbanistico

Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale N° 27 del 30/03/2017 con allegati il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione.

Dalla disamina del PRG e delle NTA, unitamente a quanto indicato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vairano Patenora (CE) in data 13/11/2018 – Prot. N° 89, si rileva che la particella catastale, Foglio 27 – P.Ia 5107 del N.C.E.U. dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nella zona omogenea "B - Residenziale" avente i seguenti parametri urbanistici:

**Zona Residenziale B –**

in tale zona è ammessa la costruzione a confine;

- **Densità fondiaria** = 2.0 mc/mq (aliquota residenziale);
- **Densità fondiaria extraresidenziale** = 0.5 mc/mq (aliquota non residenziale);
- **R/C** = 0,35 mq/mq;
- **H max** = 3 piani - 11,50 mt;
- **Dc** = > 5,00 ml;
- **Df** = 10,00 ml;
- Parcheggio nel Lotto = 1/10 mq/mc

Dalla disamina delle NTA allegate al PUC, si evince che sia la **Densità Fondiaria** = 2.0 mc/mq (aliquota residenziale) che il **Rapporto di Copertura** = 0,35 mq/mq, sono rimasti invariati, vi è soltanto un nuovo parametro rappresentato dalla **Densità fondiaria extraresidenziale** = 0.5 mc/mq (aliquota non residenziale) che permette la possibilità di edificare una volumetria non residenziale, ma tale parametro risulta ininfluente per una duplice motivazione, la prima riguarda il mancato rispetto del parametro previsto dal Rapporto di Copertura (lotto saturo già con L.E. 23/07/1972), la seconda riguarda la mancata doppia conformità in quanto esso è previsto dal **PUC** vigente ma NON era previsto dal **PRG** vigente al momento dell'abuso.

**dante specchia architetto**

L'Esperto, dal confronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia del 23/07/1972, e lo stato di fatto attuale rilevato in sede di accesso, ha constatato che delle difformità riscontrate e precedentemente riportate, **soltanto la diversa distribuzione di parte degli ambienti interni al piano terra e di tutti gli ambienti al piano primo, senza aumento di superficie e di volume, E' Conforme** allo strumento urbanistico, Piano Urbanistico Comunale , vigente, al momento dell'abuso.

In definitiva, delle opere realizzate in assenza di autorizzazione urbanistica, **soltanto per la diversa distribuzione di parte degli ambienti interni al piano terra e di tutti gli ambienti al piano primo, senza aumento di superficie e di volume, E' Verificato l'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001.**

L'Esperto, in merito alla sanabilità e/o condonabilità degli abusi **NON** Sanabili con l'art. 36 comma 1 e/o l'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001, ovvero:

- il cambio di destinazione d'uso dell'ambiente al piano terra del corpo di fabbrica in muratura, da porticato con scala, ad ingresso-soggiorno;
- il nuovo corpo di fabbrica in calcestruzzo armato, comprendente la cucina-pranzo, il deposito e la cantina;

ha valutato una ulteriore possibilità di sanatoria ordinaria prevista dall'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 – Interventi eseguiti in parziale difformità da titolo abilitativo, ovvero: *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*. Ebbene, dalla disamina delle condizioni che hanno determinato gli abusi sopra descritti si è appurato che:

dante specchia architetto

- la Sanatoria Ordinaria ai sensi dell'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 **E'** attuabile per il cambio di destinazione d'uso al piano terra, da porticato con scala ad ingresso-soggiorno, con conseguente aumento di volume, in quanto le opere che hanno determinato la chiusura dei due lati corti prospicienti via delle Rimembranze e la corte retrostante, ovvero, setti murari di controventatura sismica, sono state realizzate in parziale difformità rispetto alla Licenza Edilizia del 23/07/1972 ed inoltre sono da intendersi strutturali per l'intero corpo di fabbrica in muratura di tufo, pertanto la loro potenziale demolizione, definibile come parte **NON assentita** comporterebbe un **EVIDENTE** pregiudizio alla restante parte eseguita in conformità;

- la Sanatoria Ordinaria ai sensi dell'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 **NON** è attuabile al nuovo corpo di fabbrica in calcestruzzo armato, contenente la cantina, la cucina-soggiorno ed il deposito, in quanto esso è stato costruito in assenza di qualsiasi autorizzazione amministrativa, quindi è privo di titolo abilitativo, pertanto **NON** si ravvisano le condizioni di parziale difformità rispetto ad un corpo di fabbrica più ampio ed assentito. Si specifica inoltre che tale corpo di fabbrica **NON** può essere inteso come parte parzialmente difforme rispetto all'originario corpo di fabbrica in muratura di tufo, autorizzato con Licenza Edilizia del 23/07/1972, per una duplice e conseguenziale motivazione: il progetto assentito **NON** ne prevedeva la costruzione, pertanto le condizioni temporali sono diverse.

L'Esperto, da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vairano Patenora (CE), ha verificato che l'esecutata **NON** ha presentato alcuna istanza di condono edilizio e/o sanatoria speciale, riguardanti le opere **NON** Sanabili con procedura Ordinaria, ovvero, il nuovo corpo di fabbrica in calcestruzzo armato, contenente la cantina, la cucina-soggiorno ed il deposito.

In merito alla condonabilità degli abusi, si verificano preliminarmente le condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 riguardanti le ragioni del credito, ebbene dalla documentazione allegata al fascicolo, titolo esecutivo, ovvero, il Contratto di Mutuo stipulato il

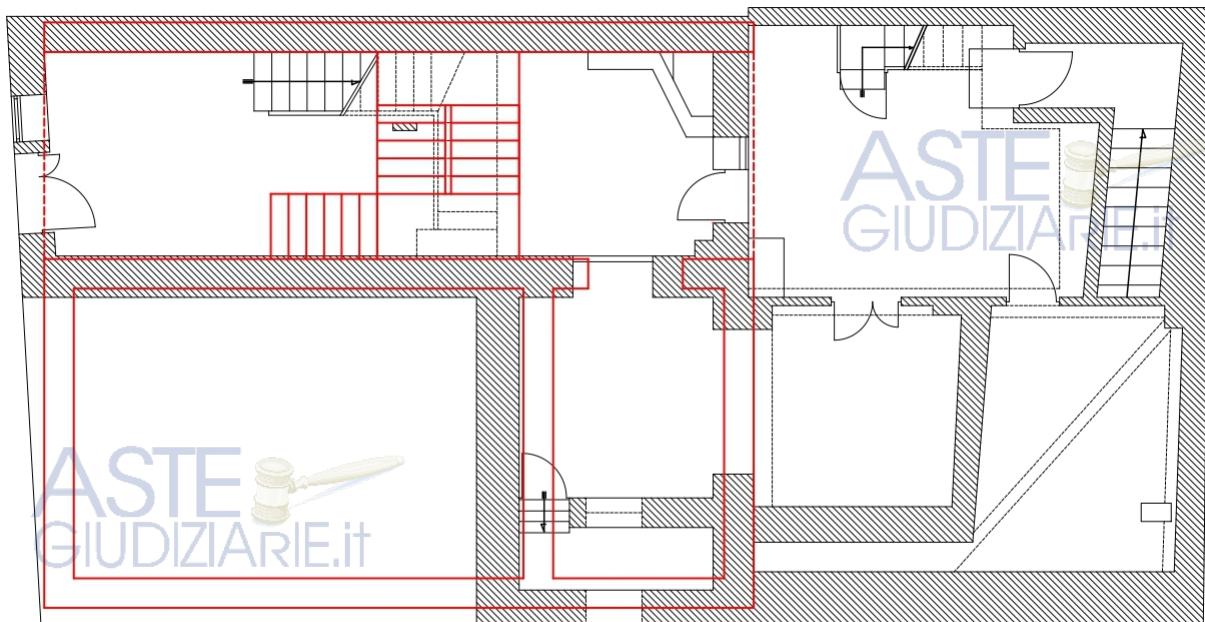
dante specchia architetto

31/05/2010 – Rep. 17136/8333, depositato presso l’Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria C.V., si evince che la data della ragione del credito, è successiva al termine ultimo posto dall’ultima legge in materia di condono, Legge 24/11/2003 n° 326 di conversione del D.L. 30/09/2003 n° 269, ovvero, il **02 ottobre 2003**, quindi tale condizione **NON** è soddisfatta. Mentre per la datazione dell’abuso, si è assunto come riferimento gli Atti di Compravendita e di Donazione rogati dal Notaio Avv. Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (CE) in data 12/05/2004 e 21/05/2004, che definiscono una consistenza immobiliare minore e diversa da quella rilevata, pertanto si deduce che gli stessi abusi sono stati realizzati nel periodo successivo alla data dell’ultimo Atto, ovvero, il 21/05/2004, ipotesi confermata in sede di sopralluogo dall’esecutata Sig.ra XXX, la quale affermava che i lavori di ristrutturazione del corpo di fabbrica in muratura e la realizzazione ex-novo del corpo di fabbrica in calcestruzzo armato nella corte retrostante, sono stati realizzati nei due anni successivi al 2004; quindi la data degli abusi è successiva alla data ultima prevista dalla Legge 24/11/2003 n° 326 di conversione del D.L. 30/09/2003 n° 269, ovvero, il **31 marzo 2003**. In definitiva, per le difformità riscontrate, **NON** Sanabili con procedura Ordinaria, **NON** sono soddisfatte le condizioni che consentono la riapertura dei termini per la Sanatoria Speciale.



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail:dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

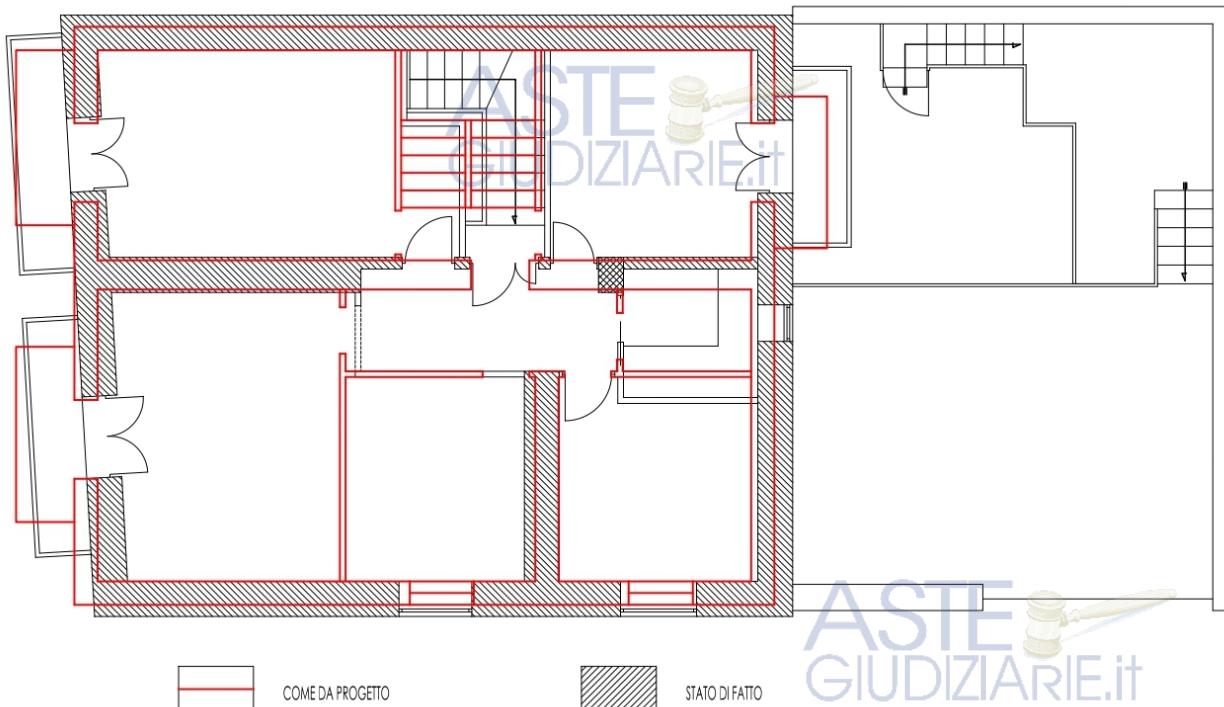


COME DA PROGETTO



STATO DI FATTO

Sovrapposizione dello Stato di Fatto con la Pianta del Progetto – Piano Terra



COME DA PROGETTO



STATO DI FATTO



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con la Pianta del Progetto – Piano Primo



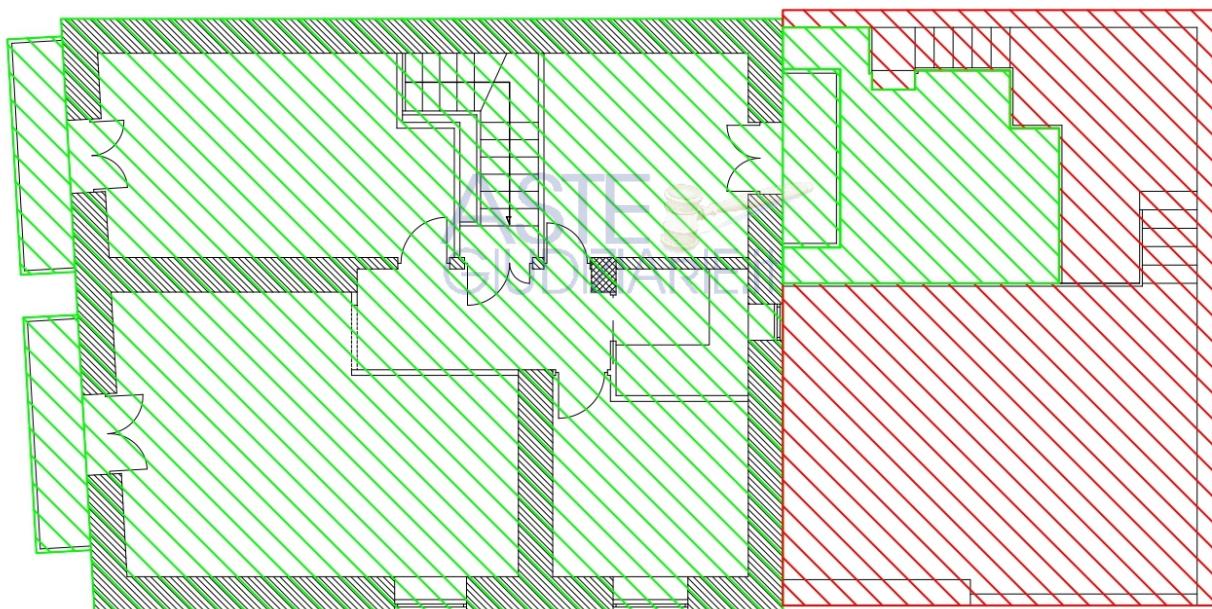
dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Volumi e Superfici Assentiti



Volumi e Superfici Non Assentiti - Non Sanabili - Non Condonabili



Dest. d' Uso (Ingresso - Soggiorno) Non Assentita - Sanabile Art. 34 comma 2 DPR 380/2001

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casacaliva - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO CANTINATO



In merito alla certificazione urbanistica (allegata) riguardante la zona omogenea del vigente P.U.C. ed eventuali vincoli presenti sulle particelle in cui ricadono gl'immobili, si può affermare che:

- a) l'area dove è situata la casa unifamiliare, ricade nella zona omogenea **B "Residenziale"**;
- b) l'area dove è situata la casa unifamiliare oggetto di pignoramento **NON** è soggetta ad alcun vincolo;
- c) l'area dove è situata la casa unifamiliare oggetto di pignoramento, **NON** è di proprietà demaniale, **NON** è soggetta ad usi civici o livello;

Dalle ulteriori verifiche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vairano Patenora (CE) si è verificato che:

- **NON** è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo alla casa unifamiliare oggetto di pignoramento, in quanto non è stato richiesto dall'avente diritto;



dante specchia architetto

- l'immobile **NON** è stato interessato, per le parti difformi e/o **NON** assentite, da Ordinanza di Demolizione e/o apposizione di sigilli;
- l'immobile **NON** appartiene al patrimonio indisponibile del comune, **NON** risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata;



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

Relativamente allo **stato di possesso** dell'immobile oggetto di esproprio, si può affermare che all'atto del sopralluogo, effettuato il giorno 25 Luglio 2018 alle ore 10.00, era presente per la parte convenuta la Sig.ra XXX, la quale dichiarava che:

- i beni immobili pignorati individuati al N.C.E.U. al Foglio 27 - P.IIa 5107 - Sub 02- 03 ed altri immobili senza identificazione catastale, sono nella sua piena disponibilità e di abitarci unitamente al suo nucleo familiare;

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

- a) Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta l'**11/07/2018** ed il **29/03/2019** **NON** risultano altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- b) **NON** vi è procedimento giudiziale civile relativo al medesimo bene pignorato;
- c) **NON** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) **NON** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- e) Gli immobili pignorati sono siti nel Comune di Vairano Patenora (CE) – alla Via delle Rimembranze N° 63, in sede di sopralluogo si è verificato che per quanto riguarda la casa unifamiliare oggetto di pignoramento **NON VI E'** alcuna organizzazione condominiale.
- f) **NON** vi sono atti impositivi di servitù sulla P.IIa 5107 e delle annesse P.IIe 1113 – 1114 del N.C.T. dove è situata la casa unifamiliare oggetto di pignoramento.

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

- 1) Domande Giudiziali: **NESSUNA.**

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

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

- 1) Iscrizioni Ipotecarie:

**Banca Popolare Commercio e Industria spa** – Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, concesso con Scrittura Privata Autenticata dal Notaio Castaldo Luigi – Napoli il 31/05/2010 - Rep. 17136/8333, a XXX nata a XXX (CE) il XXX ed a XXX nato a XXX (CE) il XXX – Iscrizione Contro del 07/06/2010 - R.G. 22408 - R.P. 3883 - riferita agl'immobili pignorati: Foglio **27** - P.la **5107** - Sub **2 – 3** intestati a XXX, in quota di 1/2 della proprietà, ed a XXX, in quota di 1/2 della proprietà;

**Banca Popolare Commercio e Industria spa** – Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, concesso con Scrittura Privata Autenticata dal Notaio Castaldo Luigi – Napoli il 31/05/2010 - Rep. 17136/8333, a XXX nata a XXX (CE) il XXX ed a XXX nato a XXX (CE) il XXX – Iscrizione Contro del 06/07/2010 - R.G. 27429 - R.P. 4667 - riferita agl'immobili pignorati: Foglio **27** - P.la **5107** - Sub **2 – 3** intestati a XXX, debitore ipotecario, in quota di 1/1 della proprietà, ed a XXX, debitore **NON** datore;

- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNA**, tranne quella relativa alla procedura in atto che di seguito si descrive.

**UBI Banca spa** – Atto Esecutivo – Verbale di pignoramento Immobili del 06/03/2018 - Rep. 2250/2018 notificato XXX nata a XXX (CE) il XXX, trascritto il 20/04/2018 – R.G.

14211 - R.P. 11204 - riferito all'immobile pignorato: Foglio 27 - P.lla 5107 - Sub 2 – 3, sulla quota di 1/1 di proprietà dell'esecutata;

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):

- a) Oneri per redazione Attestato di Prestazione Energetica (Sub 2 - PT-1) - € 300,00;
- b) Oneri per redazione Attestato di Prestazione Energetica (Sub 3 - P1) - € 300,00;

Total = € 600,00;

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Per tutte le altre difformità descritte nella risposta al quesito N° 6, in luogo del calcolo del costo di regolarizzazione, che sarà effettuata dai tecnici incaricati dagli acquirenti, per la redazione dei progetti di P.diC. per la Sanatoria urbanistica e per la Sanatoria Strutturale, e S.C.A. per la richiesta di Agibilità della parte conforme, e dai tecnici Comunali e del Genio Civile, per la determinazione degli oneri e diritti dovuti, sarà effettuata una decurtazione percentuale del valore di stima, in sede di valutazione degli immobili.

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): Per tutte le difformità descritte nella risposta al quesito N° 3, bisognerà produrre, a cura dell'aggiudicatario del bene, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali, un D.O.C.F.A. di variazione catastale, gli oneri, i diritti e gli onorari calcolati, che saranno detratti in sede di valutazione degli immobili, sono i seguenti:



dante specchia architetto

A) PREGEO - Tipo Mappale per inserimento in mappa della parte mancante P.Ila 5107 - Sub 2-3 in allineamento con la P.Ila 1114 ed inserimento in mappa dell' "immobile fantasma" sulla P.Ila 1113 in allineamento con la P.Ila 5107:

Diritti: € 155,00;

Onorario per Professionista: € 2000,00;



B) D.O.C.F.A. – Variazione Catastale per fusione ed esatta esposizione grafica Sub 2-3 ed accatastamento dell' "immobile fantasma":

Diritti: € 150,00;

Onorario per Professionista: € 1000,00;

C) Voltre – Variazione Catastale per errata intestazione delle P.Ile 1113 - 1114:

Diritti: € 150,00;

Onorario per Professionista: € 500,00;

Totale A + B + C: € 2155,00 + € 1150,00 + € 650,00 = € 3955,00;

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vairano Patenora (CE), si è verificato che la casa unifamiliare pignorata, Foglio 27 - P.Ila 5107 – Sub 02 - 03 del N.C.E.U. e delle annesse P.Ile 1113 – 1114 del N.C.T., NON ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Caserta – Territorio – Servizio Catastale, mediante l'acquisizione della Visura Storica all'Impianto si evince che:

- la particella di terreno, situata nel Comune di Vairano Patenora (CE), dalla quale scaturisce l'attuale area edificata dell'immobile staggito Foglio 27 – P.Ila 5107, con annessa P.Ila 1113, "graffata", e con la P.Ila 1114, area di sedime della restante parte del fabbricato non

ancora inserita in mappa, è la P.Ila **323** del Foglio **25** iscritta al Catasto Impianto Terreni del Comune di Vairano Patenora (Codice L540);

Dalle verifiche svolte presso l’Ufficio Usi Civici della Regione Campania si evince che:

- gli atti d’ufficio ed in particolare, il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 31/10/1939, relativo al Comune di Vairano Patenora (CE);
- l’art. 2 della Legge n. 241/1990;

certificano che nel suddetto Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 31/10/1939, relativo al Comune di Vairano Patenora (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell’art. 11 della Legge n° 1766/1927, **NON** sono indicati i terreni distinti in catasto impianto al Foglio **27**.

Pertanto l’attuale lotto di terreno distinto in catasto al Foglio **27** - P.Ila **5107**, con annessa P.Ila **1113**, “graffata”, e con la P.Ila **1114**, **NON** è gravato da uso civico (certificato allegato).

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

L’Esperto, in sede di sopralluogo, ha verificato che la casa unifamiliare oggetto di pignoramento, sita nel Comune di Vairano Patenora (CE) – alla via delle Rimembranze, **NON** ha alcuna forma di organizzazione condominiale.

**Quesito n. 12: procedere alla valutazione degl’immobili.**

#### **Lotto Unico – Vairano Patenora (CE) – Casa Unifamiliare**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato della casa unifamiliare Sub **2 - 3**, limitatamente alla parte assentita e limitatamente alla parte per la quale E’ possibile ottenere la Sanatoria Ordinaria ai sensi dell’art. **34** comma **2** del D.P.R. N° **380/2001**, oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti similari presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto,

**dante specchia architetto**

considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile residenziale, inteso come unità principale di riferimento, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al 2° Semestre 2018, si stabilisce per la zona B4 – Centrale, del Comune di Vairano Patenora (CE) per **abitazioni di tipo civile** in condizioni **Normali un Valore di Mercato** compreso tra € 650,00 - € 850,00 x mq.

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche della casa unifamiliare (consistenza dei vani e di superficie, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti) si è determinato un Valore di Mercato pari ad € 650,00 x mq per il piano terra e ad € 850,00 x mq per il piano primo.

Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per i **Sub 2 - 3**:

#### Piano Terra

$Vm1 = \text{Superficie Commerciale Residenziale} \times \text{€/mq}$ ;

$Vm1 = \text{Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile} + (\text{tramezzi} + \text{muri perimetrali})$ ;

$P. T. (56,00 \text{ mq} + 24,00 \text{ mq}) = 80,00 \text{ mq} \times \text{€ 650,00} = \text{€ 52.000,00}$

$Vm2 = \text{Superficie Non Residenziale}$

$(\text{corte 1 - 2} + \text{terrazzo}) \times (0,10) \times \text{€/mq}$ ;

$Vm2 = (73,00 \text{ mq} \times 0,10) \times \text{€ 650,00} = \text{€ 4.745,00}$

#### Piano Primo

$Vm3 = \text{Superficie Commerciale Residenziale} \times \text{€/mq}$ ;

$Vm3 = \text{Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile} + (\text{tramezzi} + \text{muri perimetrali})$ ;

$P. T. (88,05 \text{ mq} + 38,20 \text{ mq}) = 126,25 \text{ mq} \times \text{€ 850,00} = \text{€ 107.312,50}$

$Vm4 = \text{Superficie Non Residenziale}$

$(\text{balconi}) \times (0,30 \text{ fino} 25,00 \text{ mq} + 0,10 \text{ oltre}) \times \text{€/mq}$ ;

$Vm4 = (12,50 \text{ mq} \times 0,30) \times \text{€ 850,00} = \text{€ 3.187,50}$

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli ambienti della casa unifamiliare realizzati in assenza di autorizzazione amministrativa (cucina-pranzo, deposito e cantina), per i quali **NON** è possibile sia la Sanatoria Ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. N° 380/2001 s.m.i. che la Sanatoria Speciale ai sensi dell'art. 40 – comma 6 della Legge N° 47/1985 s.m.i., e per i quali **NON** è stata emessa dal Comune di Vairano Patenora l'Ordinanza di Demolizione, si effettua la stima mediante la determinazione del **"Valore d'Uso"**.

Tale procedimento di stima si applica mediante il calcolo del valore attuale dei flussi finanziari che deriveranno dall'uso continuativo dell'utilizzo del bene, nel caso in questione è il **Canone di Locazione**, fino alla dismissione dello stesso, sancita dall'emanazione da parte del Comune di Vairano Patenora dell'ordinanza di Demolizione. Pertanto per la stima del valore d'uso del vano residenziale al piano terra (cucina-pranzo) e dei due vani non residenziali al piano seminterrato ed al piano terra (cantina e deposito), pignorati, è stato calcolato il canone di locazione. In ordine al calcolo del reddito, si è assunto come riferimento le quotazioni immobiliari del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al 2° Semestre 2018, si stabilisce per la zona B4 – Centrale, del Comune di Vairano Patenora (CE) per **abitazioni di tipo civile** in condizioni **Normali** un Valore di Locazione compreso tra **€ 1,30 - € 1,90/mq x mese**. In definitiva, tenuto conto delle caratteristiche del vano residenziale al piano terra (cucina-pranzo) e dei due vani non residenziali al piano seminterrato ed al piano terra (cantina e deposito), quali (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, altezza degli ambienti, grado di finitura ed efficienza degli impianti), si è stabilito il seguente **Valore di Locazione**:

**Valore di Locazione = € 1,90/Superficie Totale Omogeneizzata mq x mese**

a) Superficie Commerciale Residenziale mq;

Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile + (tramezzi + muri perimetrali);

P.T (11,60 mq + 04,40 mq) = 16,00 mq

dante specchia architetto

b) Superficie Non Residenziale (deposito + cantina) x (0,15);

$$(16,80 + 07,60) = (24,40 \text{ mq} \times 0,15) = 03,66 \text{ mq}$$

Superficie Totale Omogeneizzata = 19,66 mq

Valore di Locazione = € 1,9 x 19,66 mq x mese = € 37,35;

tal valore si approssima per eccesso, per cui si ottiene:

Valore di Locazione = € 40,00;

che rapportato all'intera annualità produce un reddito netto pari a:

RN = € 480,00.

L'Esperto, atteso che il flusso finanziario derivante dall'utilizzo dei beni in esame, è strettamente legato all'emanazione da parte del Comune di Vairano Patenora dell'Ordinanza di Demolizione, prevede una durata temporale suddivisa in tre distinti periodi: 10 – 15 – 20 anni.

Pertanto si ottengono tre distinti Valori d'Uso:

$$VU 1 = € 480,00 \times 10 = € 4.800,00$$

$$VU 2 = € 480,00 \times 15 = € 7.200,00$$

$$VU 3 = € 480,00 \times 20 = € 9.600,00$$

L'Esperto decide di assumere come valore di riferimento per la determinazione del Valore d'Uso, quello relativo al periodo intermedio, ovvero, **VU 2 = € 7.200,00**.

Pertanto il Valore complessivo della casa unifamiliare è pari a:

$$VMT = Vm1 + Vm2 + Vm3 + Vm4 + VU 2 =$$

$$€ 52.000,00 + € 4.745,00 + € 107.312,50 + € 3.187,50 + € 7.200,00 =$$

$$VMT = € 174.445,00;$$

Al Valore commerciale ottenuto vanno effettuate le seguenti detrazioni:

- Oneri per regolarizzazione difformità urbanistiche e strutturali = 5 % di € 174.445,00

- Oneri per redazione Attestati di Prestazione Energetica = € 600,00;

- Oneri per regolarizzazione difformità catastali = **€ 3955,00**;

**Totale Oneri: € 13277,25**

Il Valore di Mercato Finale a base d'asta dell'unità immobiliare è dato da VMT – Oneri, quindi si ottiene: **VMF = € 174.445,00 - € 13277,25 = € 161.167,75**;

L' Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato applica una riduzione del Valore di Mercato Finale determinato pari al 10%, pertanto si ha: **VMF = € 161.167,75 x 0.10 = € 145.050,98**, la cui cifra si arrotonda a: **VMF = € 145.000,00**.

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

Il presente pignoramento **NON** ha ad oggetto una quota indivisa

**Quesito n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In relazione alla **residenza anagrafica** della debitrice eseguita alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di **stato civile**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vairano Patenora (CE) le seguenti informazioni:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato) del Comune di Virano Patenora (CE), relativo alla Sig.ra XXX, si evince che sia alla data del pignoramento, il 06/03/2018, che alla data attuale risulta essere residente in Vairano Patenora (CE) alla Via delle Rimembranze 63;
- dal certificato di Stato Civile (allegato), acquisito presso il Comune di Vairano Patenora (CE), relativo alla Sig.ra XXX, si evince che è vedova dal 27/08/1999 di XXX nato a XXX (CE) il XXX.

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.



L'Esperto

Casagiove lì, 16/04/2019

dante specchia architetto



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - re - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009