

**Esecuzione immobiliare
nei confronti della sig.**

promossa dal sig.:



custode giudiziario: Avv. Maria Paola Bifulco.

Eseguita dall'Esperto (art.568 c.p.c.):

ing. Roberto Lupoli

su nomina del

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Giudice dell'Esecuzione:

dott.ssa Linda Catagna.

Proc. N.R.G.E. 98/2021.

*ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

1. Introduzione.

1.1. Mandato.

In seguito alla nomina del 26/08/2021, il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sez. civile IV dott.ssa L. Catagna, relativamente alla proc. esec. N.R.G.E. 98/21, il sottoscritto ing. Roberto Lupoli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 11641, quale Esperto designato ex art. 568 c.p.c., procedeva all'accettazione del conferimento dell'incarico, per il quale risultano assegnati i sotto elencati quesiti:

Contr.Prelim.): Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

- 1) *QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- 2) *QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- 3) *QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
- 5) *QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- 6) *QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
- 7) *QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- 8) *QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
 - 8.1) *QUESITO n. 8.1: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.*
 - 8.2) *QUESITO n. 8.2: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*
- 9) *QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- 10) *QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- 11) *QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

*ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

- 12) **QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.**
- 13) **QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
- 14) **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.**

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ing. Roberto Lupoli si è avvalso della collaborazione professionale di Studio dell'arch. **Fabio Liguori**, iscritto all'ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 5189.

1.2. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il giorno 11/05/2021, e nota di trascr. n.18935/14011 del 21/05/2021 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere a favore del sig. [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED], sul diritto della piena proprietà sui beni descritti al par. 1.3, il creditore ha richiesto al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere l'espropriazione degli immobili di piena proprietà della citata [REDACTED] nata a Sessa Aurunca (CE) il [REDACTED], residente in Pomezia (RM), alla via [REDACTED] [cfr. all. n. 01].

La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta in data [REDACTED] dal dott. Giuseppe [REDACTED] (notaio in Bellona -CE-) dimostra che gli immobili oggetto di pignoramento di cui al par. 1.3, visti i Registri Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta-Territorio ed i Registri Ipotecari Immobiliari del Servizio di pubblicità Immobiliare di Caserta, sono della sig.ra [REDACTED] a Sessa Aurunca (CE) (c.f. [REDACTED]), per il diritto di piena proprietà.

Dall'Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile dell'Amministrazione Comunale di Pomezia in data [REDACTED] [cfr. all. n. 01] si evince che l'esecutata sig.ra [REDACTED] inizialmente coniugata con il sig. [REDACTED]

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Campo in Pomezia in data 24/05/2003, in regime di separazione dei beni; successivamente, la convenzione di negoziazione conclusasi in data [REDACTED], regolarmente trascritta nei registri degli Atti di matrimonio del citato Comune in data [REDACTED], ha sancito la conclusione dell'accordo di separazione personale tra i citati coniugi.

All'atto di pignoramento, ha fatto seguito la relativa nota di trascrizione R.G. [REDACTED] -Conservatoria CE- [REDACTED], nella quale sono state correttamente pubblicate le generalità della formalità, gli immobili pignorati ed i soggetti a favore e contro interessati dal pignoramento.

1.3. Beni Pignorati.

I beni pignorati di cui il creditore procedente chiede l'espropriazione, sono così identificati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo dell'esecuzione:

1. piena proprietà del terreno sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al CT al Fg n.10 p.la n.195, classe 2, qualità uliveto, superficie are 09,68;
2. piena proprietà del terreno sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al CT al Fg n.10 p.la n.215, classe 2, qualità uliveto, superficie are 40,06;
3. piena proprietà del terreno sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al CT al Fg n.10 p.la n.179, classe 2, qualità castagneto da frutto, superficie are 13,29;
4. piena proprietà del terreno sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al CT al Fg n.10 p.la n.180, classe 5, qualità seminativo, superficie are 01,06;
5. piena proprietà del terreno sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al CT al Fg n.10 p.la n.196, classe 2, qualità uliveto, superficie are 15,05;
6. piena proprietà del terreno sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al CT al Fg n.10 p.la n.216, classe 2, qualità uliveto, superficie are 26,97;
7. piena proprietà di fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al NCEU di Sessa Aurunca al Fg. n.10, p.la n.6, vani n.5,5, categoria A/6, classe 3, piano T 1-2;
8. piena proprietà di fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al NCEU di Sessa Aurunca al Fg. n.10, p.la n.6, sub. 2, vani n.1, categoria A/5, classe 2, piano T-1;

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

9. piena proprietà di fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al NCEU di Sessa Aurunca al Fg. n.10, p.lla n.5077, zona 2, classe 3, categoria C/2, di consistenza mq 37.

2. Risposte ai quesiti.

2.0. Controllo preliminare.

Dalla documentazione nel fascicolo del procedimento di esproprio immobiliare relativo alla procedura in argomento si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta in data 7/06/2021 dal dott. Giuseppe Ronza (notaio in Bellona -CE-). Posto che il pignoramento dell'immobile è stato notificato in data ~~7/06/2021~~, e trascritto ai nn. ~~7/06/2021~~ in data ~~7/06/2021~~, detta certificazione, attestante le risultanze delle visure catastali dell'Agenzia delle Entrate e dei Registri Immobiliari di Caserta alla data del documento, riporta, in alternativa alla documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., oltre alla descrizione ed alla identificazione catastale, anche la storia, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati, a partire dall'anno 1979. Detta relazione, in particolare:

- relativamente ai terreni di cui al CT Fg.n.10 p.lla 195 e p.lla 215 si limita ad un atto di donazione in data 22/03/2002, trascritto in data 22/04/2002;
- relativamente al fabbricato di cui al NCEU Fg.n.10 p.lla 6 sub.2 si limita ad una successione legittima apertasi in data 18/12/2005, presentata in data 9/01/2006 e trascritta in data 18/08/2006;
- relativamente ai terreni di cui al CT Fg.n.10 p.lle 179, 180, 196 e 216 ed ai fabbricati di cui al NCEU Fg.n.10 p.lla 6 e p.lla 5077 si limita ad una successione legittima apertasi in data 23/06/2014, presentata in data 27/10/2014 e trascritta in data 9/12/2014.

Pertanto, in ossequio alle indicazioni di cui al mandato, si rappresenta che la relazione notarile sostitutiva, pur riportando gli esiti di ispezioni ipotecarie nel periodo esaminato e validato (a decorrere dal 1979), non individua per i beni pignorati un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

pignoramento.

In riscontro a quanto richiesto, si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione notarile. Alla certificazione non risulta allegato nessun estratto di mappa, nè un estratto catastale storico degli immobili; a cura dello scrivente, pertanto, alla presente si allegano le richieste visure catastali attuali in data 25/11/2021, nonché le visure storiche per tutti i beni pignorati, estratte in data 14/09/2021 contenenti gli atti informatizzati a decorrere dall'impianto meccanografico, nonché un estratto di mappa [cfr. all. n. 02]. L'aggiunta dei documenti storici deriva dalla richiesta esplicita indicata nel mandato, fermo restando che l'impianto meccanografico per i terreni è intervenuto in data 26/03/1985, mentre per i corpi di fabbrica in data 30/06/1987.

Non riscontrando tra la produzione del creditore procedente la presenza di un Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Pomezia, lo scrivente ha provveduto ad acquisire detta certificazione in data 22/09/2021: dal certificato emerge che l'esecutata ha contratto matrimonio ~~XXXXXXXXXX~~ in data ~~22/05/2003~~ scegliendo il regime della separazione dei beni. Tuttavia, al coniugio ha fatto seguito l'accordo di separazione personale tra i coniugi, conclusosi in data ~~XXXXXX~~ e trascritto nei Registri degli Atti di Matrimonio in data ~~XXXXXX~~ [cfr. all. n. 01].

2.1. Quesito n.1.

L'atto di pignoramento, notificato in data 11 maggio 2021 e trascritto in data 21/05/2021, indica che i beni pignorati sono in piena proprietà dell'esecutata sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~

In riferimento ai due beni pignorati e catastalmente identificati al Fg.10 p.la 6 senza sub. ed al pari foglio e particella con sub.2, la legittima titolarità del diritto in capo alla debitrice esecutata, a rigore, non è supportata, nella relazione notarile presente agli atti, dalla individuazione di un valido titolo di acquisto inter vivos ultraventennale; detto titolo, infatti, non rintracciato nella relazione notarile (redatta sulla scorta di ispezioni e verifiche decorrenti dall'anno 1979), è emerso solo nel corso della stesura della presente relazione peritale, successivamente al deposito presso la Cancelleria del modulo per il controllo preliminare, in

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

risposta ai quesiti n.5 e n.6 del mandato. Lo scrivente, come da indicazioni riportate nel citato quesito n.5 ed in ottemperanza alle stesse, infatti, ha ritenuto opportuno acquisire in via integrale due atti d'acquisto precedenti, dal momento che porzioni di un bene oggi pignorato nella sua interezza sono state oggetto di trasferimento nell'anno 1955.

In riferimento ai beni pignorati e catastalmente identificati al Fg.10 p.lle 5077, 179, 180, 195, 196, 215 e 216, è verificata la legittima titolarità del diritto in capo alla debitrice esecutata, come argomentato nei successivi paragrafi, per effetto dell'atto del Notaio Girfatti del ~~1955~~, sebbene non esplicitamente menzionato nella relazione notarile.

Inoltre, fatta eccezione per i beni pignorati di cui al Fg.10 p.lle 195 e 215 ed in esclusivo riferimento a tutti gli altri beni pignorati, dall'ispezione ipotecaria [cfr. all. n. 03] emerge che, pur risultando le regolari trascrizioni delle acquisizioni "mortis causa" (sia da parte di padre che di madre dell'odierna esecutata), conseguenti alle due distinte denunce di successione, a rigore non risulta la presenza di esplicite trascrizioni inerenti l'accettazione espressa o tacita dell'eredità, venendo meno un atto espresso di acquisto da parte del successore che possa essere trascritto. Pur essendo prassi molto ricorrente, nel caso di specie si evidenzia che, sempre fatta eccezione per i beni di cui alle p.lle 195 e 215, nelle formalità registrate a carico dell'esecutata e dei beni pignorati sono presenti solo quelle inerenti le dichiarazioni di successione (a rigore non esaustive ai fini della continuità delle trascrizioni, risultando evidentemente necessario un atto di accettazione). Inoltre, non essendo intervenuti atti che abbiano comportato accettazione tacita dell'eredità, non ricorrono nel caso di specie neanche le previsioni di cui alla Sentenza n. 11638/2014 della Corte di Cassazione, in virtù della quale il creditore procedente avrebbe potuto registrare la continuità delle trascrizioni sulla base di questi stessi atti.

Risultando da giurisprudenza recente l'orientamento secondo il quale nelle procedure esecutive la trascrizione dell'acquisto dell'immobile "mortis causa" può sopravvenire nel corso della procedura, prima del suo trasferimento definitivo, ne consegue che alla vendita dei beni pignorati, la continuità delle trascrizioni potrebbe essere comunque ripristinata a posteriori.

I beni oggetto dell'esecuzione, di cui all'atto di pignoramento, pignorati per l'intera proprietà, risultano così censiti al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati:

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.lla 195, qualità/classe **uliveto/2**, consistenza are 9 centiare 68, reddito dominicale 5,00€ reddito agrario 1,50€;
- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.lla 215, qualità/classe **uliveto/2**, consistenza are 40 centiare 06, reddito dominicale 20,69€ reddito agrario 6,21€;
- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.lla 179, qualità/classe **cast-frutto/2**, consistenza are 13 centiare 29, reddito dominicale 3,09€ reddito agrario 0,82€;
- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.lla 180, qualità/classe **seminativo/5**, consistenza are 1 centiare 06, reddito dominicale 0,36€ reddito agrario 0,49€;
- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.lla 196, qualità/classe **uliveto/2**, consistenza are 15 centiare 05, reddito dominicale 7,77€ reddito agrario 2,33€;
- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.lla 216, qualità/classe **uliveto/2**, consistenza are 26 centiare 97, reddito dominicale 13,93€ reddito agrario 4,18€;
- NCEU di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.lla 6, categoria A/6, consistenza 5,5 vani, piano T-1-2, via S. Carlo n.16, zona censuaria 2, classe 3 rendita 130,66€;
- NCEU di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.lla 6, sub.2, categoria A/5, consistenza 1 vani, piano T-1, via S. Carlo n.16, zona censuaria 2, classe 2 rendita 130,66€;
- NCEU di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.lla 5077, categoria C/2, consistenza 37mq, superficie catastale 51mq, piano T, via Fontana, zona censuaria 2, classe 3 rendita 47,77€.

I terreni sono suoli subpianeggianti, non recintati, autonomi ed indipendenti dai beni edificati oggetto di pignoramento. Sono ubicati a non eccessiva distanza dalla zona abitata della frazione di S. Maria Valogno; dall'abitato, per il tramite di un sentiero denominato vicinale canale san Carlo, a Nord dello stesso, si perviene ad una zona priva di abitazioni e soprattutto costituita da suoli seminativi o con essenze ad alto fusto: principalmente alberi di ulivo; tutti i terreni pignorati si presentano incolti, con presenza di vegetazione spontanea che, comunque, in occasione dell'accesso, non impediva la libera circolazione all'interno dei suoli.

I cespiti edificati, riconducibili catastalmente a tre distinti beni, sono fisicamente un intero fabbricato di tre livelli fuori terra ed un piccolo deposito con annessa superficie scoperta pertinenziale. Entrambi i beni sono all'interno del centro abitato della frazione di S. Maria

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Valogno di Sessa Aurunca, e raggiungibili per il tramite di strette strade comunali che -per larghezza- rasentano il limite della carrabilità degli autoveicoli.

Tutti i cespiti edificati non sono contraddistinti da una numerazione civica; per tale motivo nel seguito si farà principale riferimento alla classificazione catastale e, ove presente, alla numerazione dei subalterni, così come registrati negli archivi del Catasto. Si precisa sin d'ora che i due cespiti (di cui ai riferimenti catastali Fg.10 p.lla 6 senza subalterno e Fg.10 p.lla 6 sub.2) appaiono allo stato fusi e costituenti un unico fabbricato indiviso con accesso dalla via denominata S. Carlo. Di detta sostanziale fusione non c'è alcuna traccia di registrazione catastale.

L'immobile identificato catastalmente al Fg.10 p.lla 6 (senza subalterno e con il sub.2) allo stato è composto da cinque vani (una ampia tavernetta al piano terra, tre al primo piano ed uno al piano sottotetto), nonché al piano terra da un ampio bagno, un ingresso e tre ambienti adibiti a cantine; al piano superiore, oltre ai tre vani residenziali, sono presenti un bagno ed una cucina ed un disimpegno, mentre al livello sottotetto, oltre all'ambiente residenziale si rinviene la presenza di un ulteriore bagno, un terrazzo al livello e tre vani ad uso ripostiglio. L'immobile è dotato di doppio accesso su via S. Carlo e confina a Nord e ad Ovest con via S. Carlo, a Sud con gli immobili di cui alle part.lle nn. 7 e 12 e ad Est con viale comune che conduce agli immobili di cui alla p.lla n.13.

L'immobile identificato catastalmente al Fg.10 p.lla 5077 allo stato è composto da una parte coperta adibita a deposito ed una contigua scoperta allo stato non pavimentata ed essenzialmente incolta. Questo bene è dotato di singolo accesso sulla via denominata Fontana e confina a Nord con detto viottolo, a Sud con il suolo di cui alla p.lla 5082, ad Est e ad Ovest con quelli catastalmente identificati rispettivamente con i mappali n. 99 e 97.

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento non presentano difformità con quelli di cui agli atti del Catasto e registrati nelle allegate visure catastali attuale e storica rilasciate dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Caserta in data 25/11/2021 e 14/09/2021. Come ampiamente dettagliato nel seguito, si rappresenta che non esiste planimetria catastale dei due beni oggetto di pignoramento classificati al Fg.10 p.lla n.6 (senza sub e con sub.2); per tale motivo non è possibile operare nessun confronto con lo stato di fatto, rilevato in sede di accesso del 27/09/2021; per tali due immobili (che come detto di fatto si presentano fusi

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

in un unico fabbricato), sebbene accatastati A/6 ed A/5 non presentano caratteristiche costruttive ed edilizie tipiche delle abitazioni di tipo ultrapolare e rurale.

Conformemente a quanto richiesto dai quesiti del mandato, si allegano due sovrapposizioni



di foto satellitari, reperite sul web, con uno stralcio della mappa catastale elaborata dalla SOGEI [cfr. all. n. 04] e relative alle zone in cui ricadono tutti i beni pignorati. Per una migliore individuazione dei beni, inoltre, si riporta uno stralcio della cartografia in scala di dettaglio nel quale sono

evidenziati i terreni ed i corpi di fabbrica pignorati [cfr. all. n. 04]. Nell'allegato fotografico, inoltre, sono riportate anche alcune foto aeree che ritraggono le zone in cui ricadono i cespiti.

In merito a quanto richiesto nel presente quesito, occorre preliminarmente osservare che gli immobili siti in via S. Carlo (di fatto unione di due distinti cespiti catastali Fg.10 p.lla 6 senza sub e sub.2) e l'immobile adibito a deposito sito al piano terra nella via denominata Fontana (Fg.10 p.lla 5077) sono reciprocamente totalmente indipendenti ed insistenti su due distinte zone della frazione S. Maria Valogno del territorio comunale di Sessa Aurunca; risulta immediata la conseguenza che i due immobili in parola, con le relative pertinenze, possano essere venduti anche indipendentemente, per costituire ciascuno di essi un singolo lotto di vendita.

Differente e un poco più articolato è il caso relativo ai terreni oggetto di pignoramento. Ritenendo logicamente improponibile la messa in vendita delle particelle singolarmente, soprattutto a causa della loro contenuta consistenza, ma anche della loro disposizione, della destinazione, si valuta la formazione dei lotti di vendita in ragione di una funzionalità dell'accorpamento, quale logico attrattore di vendita degli stessi beni dovuto ad una superiore appetibilità sul mercato. Tali accorpamenti, inoltre, non presuppongono frazionamenti catastali

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

nè preliminari autorizzazioni del G.E., né approvazioni ad opera dell'UTE, né identificazione di nuovi confini.

Al fine di individuare una funzionalità nell'accorpamento di alcune particelle, si sono composti i lotti di vendita sulla scorta soprattutto della morfologia e dei confini dei suoli. Dall'osservazione sinottica della mappa catastale [cfr. all. n. 02] e dello stralcio cartografico [cfr. all. n. 04] si nota che il sentiero vicinale detto "delle Fontanelle" rappresenta una naturale soluzione di continuità delle 6 particelle catastali oggetto di pignoramento: detto sentiero separa fisicamente la coppia dei suoli adiacenti e catastalmente individuati con i mappali nn. 179 e 180, dai rimanenti 4 suoli, anch'essi reciprocamente adiacenti, e catastalmente classificati con p.lle nn. 195, 196, 215 e 216.

Orbene, sulla scorta di quanto appena esposto e in dipendenza delle caratteristiche topografiche, morfologiche e naturali dei beni, si ritiene efficace che i suoli possano essere accorpati in due distinti lotti di vendita, che si uniscono agli altrettanti due costituiti dai beni classificati al catasto fabbricati; pertanto, i quattro distinti lotti di vendita risultano così composti:

- **"lotto n.1"**: piena proprietà del fabbricato costituito dal piano terra, primo e sottotetto e sito alla via S. Carlo, quale si presenta allo stato, ovvero fusione di fatto di due distinti cespiti catastali, classificati al Fig.10 p.la 6 senza sub. e con sub.n.2;
- **"lotto n.2"**: piena proprietà dell'immobile adibito a deposito costituito dal solo piano terra ed ubicato sulla via denominata Fontana, catastalmente classificato al Fig.10 p.la 5077;
- **"lotto n.3"**: piena proprietà dei terreni catastalmente classificati al Fig. 10 p.lle 195, 196, 215 e 216;
- **"lotto n.4"**: piena proprietà dei terreni catastalmente classificati al Fig. 10 p.lle 179 e 180.

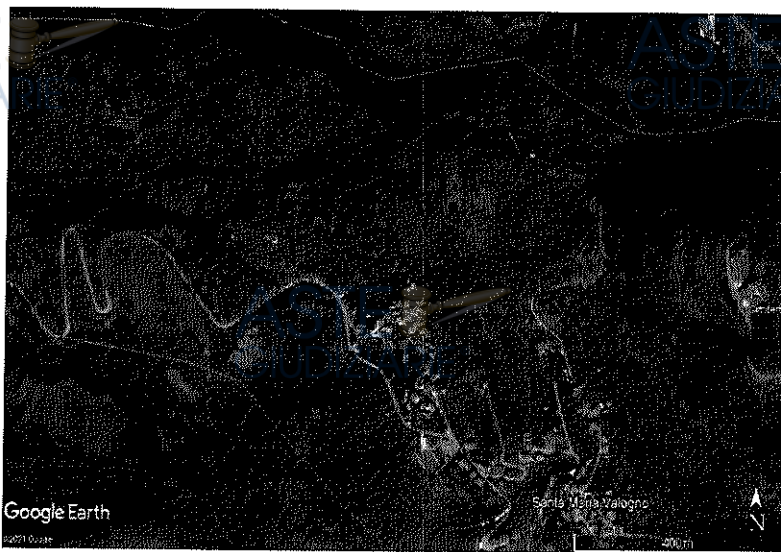
I lotti così composti comprendono beni di adeguata quadratura, funzionali e ragionevolmente appetibili sul mercato per i motivi sopra esposti; pertanto si ritiene da escludere la possibilità di ogni loro frazionamento e vendita in ulteriori lotti. Questi ultimi, se ulteriormente suddivisi, potrebbero perdere funzionalità, con conseguente possibile compromissione della razionale utilizzazione; inoltre, dall'ulteriore frazionamento (specie per gli

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

immobili appartenenti al catasto fabbricati) ne potrebbero derivare lotti di valore penalizzato per qualsiasi eventuale ipotesi di suddivisione e, di conseguenza, potrebbe venire compromesso l'interesse del mercato. Pertanto, l'oggetto del presente lavoro peritale è rappresentato dai quattro lotti separati ed indipendenti sopra argomentati.

2.2. Quesito n.2.

L'accesso effettuato dal sottoscritto negli immobili oggetto di pignoramento è stato unico e



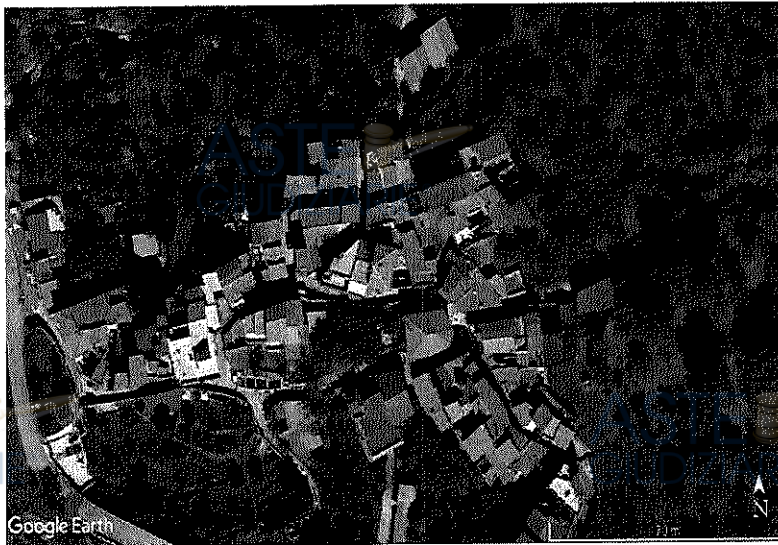
si è svolto in data 27/09/2021; detto accesso è stato suddiviso in due momenti: in primo luogo, in presenza dello scrivente, dell'esecutata sig.ra [REDACTED] e dei due suoi legali avv. [REDACTED] e [REDACTED] del Custode Giudiziario avv. Maria Paola Bifulco, nonché con la

collaborazione tecnica dell'arch. [REDACTED] è stata presa visione del fabbricato sito in via S. Carlo ed è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico al suo interno ed all'esterno. Successivamente, in assenza del custode giudiziario ed alla presenza del sottoscritto, dell'esecutata, dei suoi legali e sempre con la collaborazione tecnica dell'arch. Liguori, è stata presa visione sia dell'immobile adibito a magazzino e sito nella via denominata Fontana, sia dei sei suoli ubicati fuori del centro abitato. Anche all'interno del locale deposito è stato eseguito un rilievo metrico ed uno fotografico, mentre nei terreni pignorati, oltre ad una speditiva localizzazione tramite strumentazione GPS, è stato eseguito un rilievo fotografico principalmente lungo i confini ed all'interno dei suoli stessi.

Il sopralluogo è stato svolto in seguito ad una comunicazione a mezzo posta raccomandata A/R (n.137032149434) in data 9/09/2021 ed a mezzo contatti telefonici del Custode Giudiziario

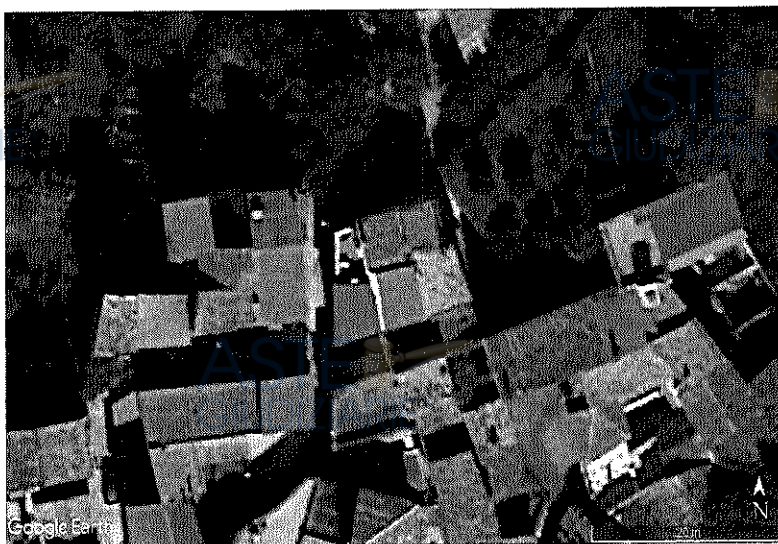
ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

[cfr. all. n. 05].



La zona in cui ricadono i beni edificati oggetto di pignoramento è prossima ai fondi agricoli ed alla zona a verde a Nord della frazione S. Maria Valogno; questa ha caratteristica prevalente di piccolo agglomerato urbano residenziale tipica di un centro storico abitato,

(zonizz. Z. Res. If.:3,00 mc/mq), con effettiva prevalente destinazione residenziale e scarsa o nulla del settore terziario; gli edifici, inoltre, ricadono in prossimità di arterie stradali comunali di indubbia secondaria importanza, la viabilità di dette strade è principalmente/esclusivamente pedonale; solo sulle strade più a valle del centro abitato esistono servizi di autolinee di trasporto urbano e sub-urbano su gomma. La zona non è assolutamente servita nelle immediate vicinanze



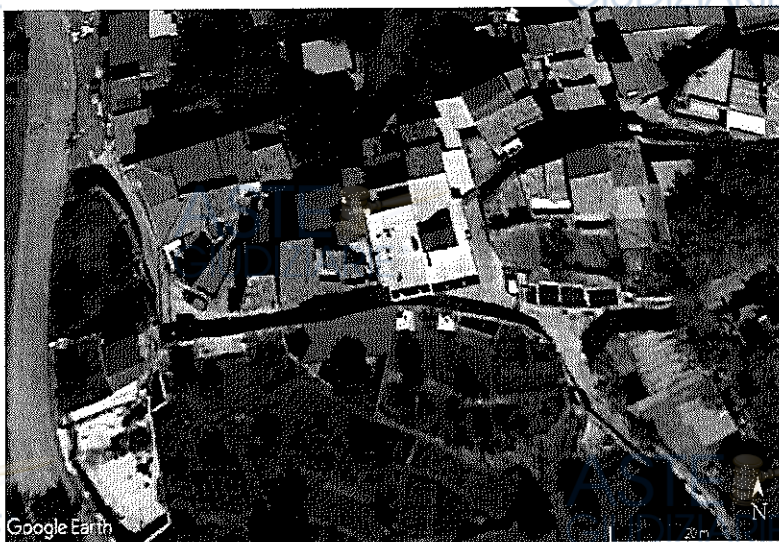
da sistemi di trasporto su ferro. Non esistono in prossimità del fabbricato larghi o piazzali comunali utilizzabili per la sosta di autoveicoli.

Come risulta dagli stralci delle tavole di zonizzazione e delle tipologie edilizie del Programma di Fabbricazione

[cfr. all. n. 06], i fabbricati sono situati nella "zona B1 - zona residenziale con indice di fabbricabilità 3mc/mq", e come tale risulta soggetta, nello specifico, alle previsioni dell'art. 25

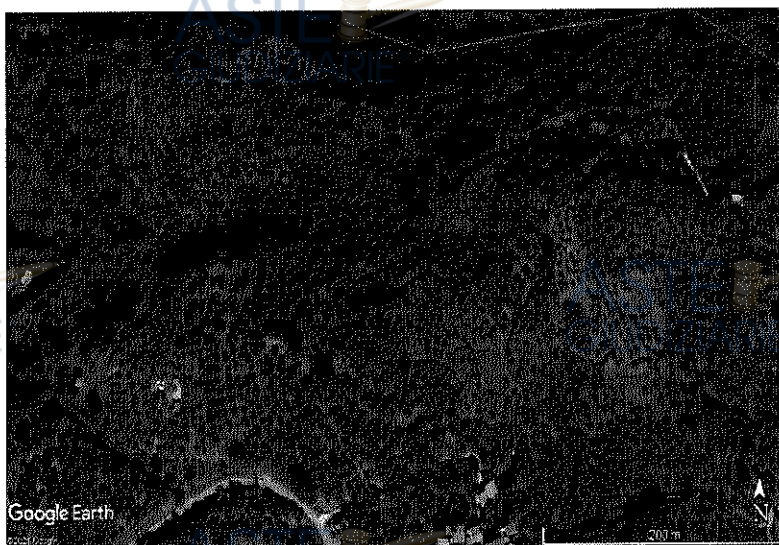
ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641



del Regolamento Edilizio della Città di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 06]. Dalla consultazione del piano si evince che la zona ha caratteristica prevalente residenziale, senza esclusione di alberghi, negozi ed attività connesse

alle residenze, con esclusione delle industrie, di ospedali, ricoveri per animali, ecc.; la porzione di territorio è di urbanizzazione prevalente sia pre, sia post anni '70 privo di particolari pregi architettonici o ambientali e ad edificazione semiestensiva. Pochi sono i servizi offerti: questi



consistono tipicamente e solo parzialmente in servizi urbani destinati ad area a prevalente destinazione residenziale. Gli immobili, non presentano nelle immediate vicinanze rilevante presenza di

attività commerciali e terziarie in genere, ricadono in punti distanti da significativa viabilità pubblica (S.S.430), decisamente significativa per la zona, che costeggia la sponda campana del Fiume Garigliano. Non si rinviene la presenza, a distanza non eccessiva dagli edifici, di fermate delle linee di trasporto pubblico su gomma a carattere urbano/suburbano.

L'edilizia residenziale nella zona non include fabbricati generalmente di recente

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

edificazione; gli edifici sono di limitato interesse architettonico a prevalente destinazione, se non



esclusivo, residenziale, anche ai piani terra.

La zona in cui ricadono i terreni pignorati è oltre la zona a verde a Nord della frazione S. Maria Valogno, come perimetrata dalle tavole della zonizzazione del vigente Programma di

fabbricazione: i terreni infatti risultano interni alla zona agricola perimetrata dallo strumento urbanistico vigente, con effettiva esclusiva destinazione di suoli destinati alla coltivazione (seminativa e/o da alberi da frutto) e, quindi nulla di residenziale del settore terziario. Solo occasionali piccole costruzioni, esclusivamente rurali, sono sporadicamente presenti in questa zona perimetrata dal PdF. Tutti i suoli presenti in questa porzione del territorio sono in parte serviti da sentieri o piccole stradine vicinali o da strade canali tracciati sulle mappe catastali.

Come risulta dagli stralci delle tavole di zonizzazione e delle tipologie edilizie del Programma di Fabbricazione [cfr. all. n. 06], i suoli ricadono nella *“zona agricola con indice di fabbricabilità 0,03mc/mq”*, e come tale risulta anch'essa soggetta, nello specifico, alle previsioni dell'art. 25 del Regolamento Edilizio della Città di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 06]. Dalla consultazione del piano si evince che la zona ha esclusiva caratteristica agricola, con la presenza consentita di costruzioni ed attrezzature a servizio dell'agricoltura.

Allo stato molti dei suoli presenti in questa porzione di territorio appaiono incolti.

Nel seguito è dettagliatamente descritta la costituzione di ciascun lotto; per ogni dettaglio inerente la quantificazione allo stato della consistenza dei beni pignorati, nonché le misure delle superfici calpestabili degli immobili edificati si rinvia alle Tab.13, Tab.14 e Tab. 17 del par.2.12., mentre per la rappresentazione grafica degli immobili si rinvia alle planimetrie allegate

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

[cfr. all. n. 07], elaborate in conseguenza al rilievo metrico eseguito in occasione del citato accesso. Oltre alle immagini fotografiche riprodotte nella presente, in allegato si riporta uno specifico fascicolo fotografico contenente 82 immagini rilevate in occasione dell'accesso del 27/09/2021.

2.2.1. Lotto n.1: Beni immobili di cui al NCEU di Sessa Aurunca Fg.10 p.lla 6 e Fg.10 p.lla 6 sub.2 costituenti il fabbricato sito in via S. Carlo.

Oggetto di pignoramento sono due cespiti catastali (NCEU Sessa Aurunca: Fg.10 p.lla 6 e



Fg.10 p.lla 6 sub.2) che allo stato si presentano fusi e formanti un unico corpo di fabbrica ubicato alla via S. Carlo, non contraddistinto in corrispondenza dei due accessi da evidenti numeri civici. L'edificio, al quale appartengono i soli cespiti in parola, è costituito da tre piani fuori terra (piano terra più primo piano ed ulteriore sottotetto; al suo interno sono presenti scale di accesso a servizio dei piani.

In occasione del sopralluogo, come dettagliatamente illustrato nel seguito, l'appartamento appariva utilizzato, completamente ammobiliato e regolarmente allacciato alle utenze domestiche. Trattasi di un appartamento sviluppato su più livelli, di forma irregolare, con affacci principalmente ad Ovest, a Nord e ad Est.

Il fabbricato ha una pianta pressoché trapezoidale, è in struttura portante principalmente in muratura con solai con tavelloni in laterizio e travi in ferro o in legno. L'intero edificio è attualmente destinato a civile abitazione; esso si presenta in evidente buono stato di

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641



conservazione, con i prospetti principali intonacati in maniera omogenea e continua ed in parte con ulteriore finitura con pittura di colore giallo chiaro solo sul prospetto principale contenente il portoncino di ingresso. Sono evidenti solo piccole aree in cui l'intonaco risulta distaccato e crollato e parzialmente ripreso; in particolare al piano terra, in corrispondenza della pavimentazione stradale, appaiono evidenti tracce di umidità di risalita nella muratura con conseguente formazione di essenze spontanee vegetali.

In virtù di quanto emerso in occasione dell'accesso del custode giudiziario del 27/09/2021, non risultando la costituzione di un condominio, lo scrivente ha potuto raccogliere informazioni relative alla gestione del fabbricato solo direttamente dall'esecutata sig.ra [REDACTED]

La costruzione è di tipo civile, ha finiture esterne di qualità commerciale e dispone di due portoncini pedonali non carrabile antistanti la via S. Carlo, in corrispondenza dei due varchi di ingresso alla costruzione.

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

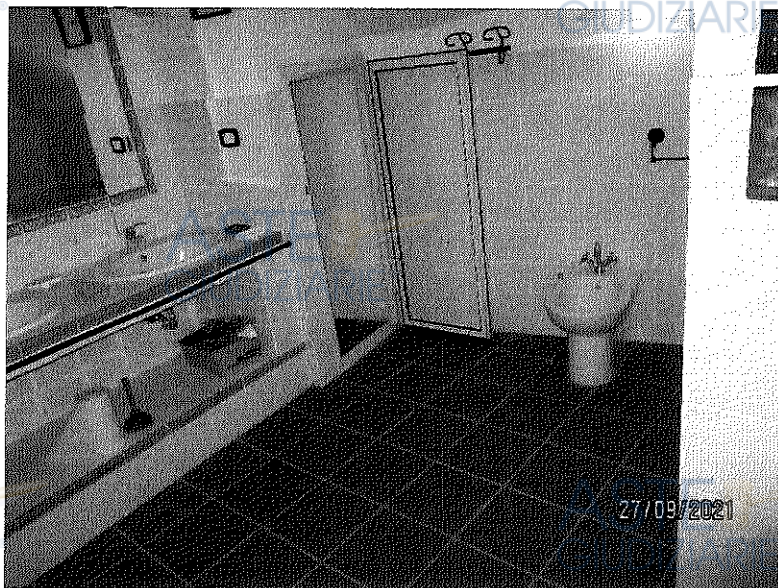


Come rilevato in sede di accesso, il fabbricato allo stato è composto da un unico appartamento costituito da una tavernetta (ex garage) attrezzata con una piccola cucina, tre ambienti cantina, quattro camere residenziali, una cucina principale, tre

bagni, un piccolo terrazzo all'ultimo livello e tre ulteriori ambienti ripostiglio. L'edificio non dispone di cortili interni, né di ulteriori superfici terrazzate.

La maggior parte delle finestre dei piani superiori e l'unico terrazzo di cui dispone l'edificio offrono vedute panoramiche verso l'ampia campagna prossima ubicata a Nord del centro abitato della frazione S. Maria Valogno di Sessa Aurunca, in parte adibita a seminativo e principalmente occupata da essenze arboree di ulivo e occasionali castagni.

L'altezza interna utile rilevata ai vari piani è variabile ed è compresa tra i 2,60m del piano terra e gli oltre 2,90m del piano superiore; il livello sottotetto, per la presenza di falde inclinate



presenta quote variabili dal colmo ai minimi all'incirca oscillanti tra i a 2,70m e 1,25m. La superficie netta calpestabile complessiva è pari a circa 235mq, compresa la superficie del terrazzo di poco meno di 12mq. Come anticipato,

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

l'appartamento si sviluppa su più livelli collegati da una scala interna in muratura tra il piano terra ed il primo piano ed una seconda rampa autoportante in ferro per il collegamento dal piano primo al sottotetto. Un ulteriore scala in ferro per il collegamento dei piani superiori è presente in due camere residenziali ubicate al primo piano ed al livello sottotetto.



Al suo interno l'appartamento è in ottime condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita significativi interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile inoltre manifesta l'evidenza di una indubbia recente

ristrutturazione; tutti gli infissi e le porte interne sono in evidente buono stato di manutenzione: gli infissi e porte di partizione interne hanno struttura in legno (con battente tamburato) ed assolvono efficacemente alle rispettive funzioni.

I rivestimenti ceramici dei bagni e della cucina i pavimenti nei vari ambienti sono in ottime condizioni, le finiture delle pareti delle camere da letto e degli ambienti living-soggiorno sono in buono stato di



conservazione, gli apparecchi igienici presenti nei bagni sono di tipo commerciale e di buona

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

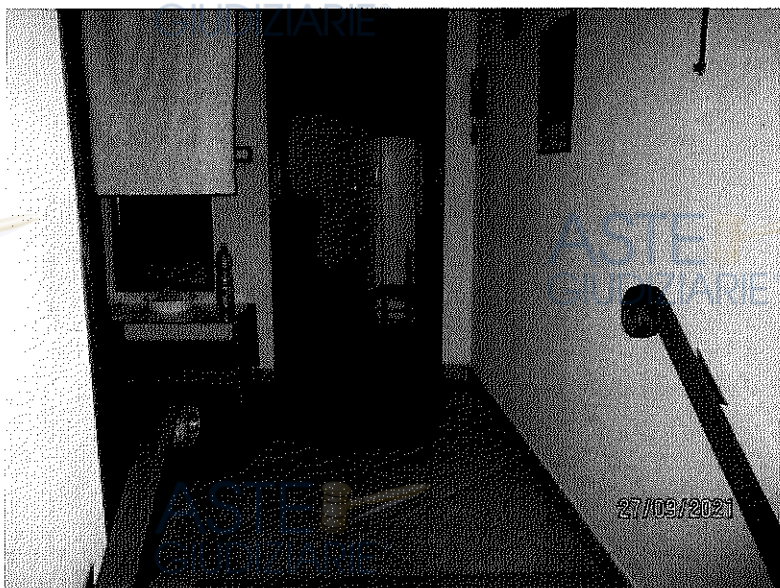
fattura. L'appartamento non è dotato di infissi esterni antintrusione, nè dispone di avvolgibili; al



contrario tutte le finestre sono corredate da persiane ad ante alla napoletana in alluminio. L'ingresso principale è dotato di una porta a battente che immette direttamente nell'atrio del piano terra; il varco secondario, che immette nella tavernetta (ex

garage) è a doppio battente, è in ferro con ampie vetrate protette da inserti in ferro battuto.

L'unità immobiliare presenta negli ambienti residenziali, nei disimpegni e nei vani di



servizio una finitura ai muri principalmente con intonaco e pittura di colore chiaro o bianco, in buono stato di conservazione. La cucina ed i bagni sono parzialmente rivestiti con piastrelle ceramiche di forma quadrata con elementi tipici

commerciali. Ai soffitti non si rileva la presenza di controsoffittature, nè listelli ornamentali in gesso in corrispondenza degli spigoli all'attacco tra l'intradosso del solaio e le pareti perimetrali dei vani. La finitura della pavimentazione, ad eccezione dei locali cantina e di quelli adibiti a ripostiglio, è continua e, sebbene non uniforme in tutti gli ambienti, è costituita da piastrelle in

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

gres semilucide di colore rosso-bruno/marrone. Le alzate della scala in muratura e le orniture perimetrali sono rivestite in pietra lavica naturale; gli ambienti cantina al piano terra ed i ripostigli al livello sottotetto non presentano finiture della pavimentazione, ma solo un continuo massetto cementizio. Analoga pavimentazione in gres semilucida di colore scuro è presente sull'unico terrazzo scoperto a servizio dell'edificio. L'appartamento, inoltre, è dotato di impianti sottotraccia sia idrici (di carico e di scarico a servizio della cucina e dei bagni), sia elettrico a servizio di tutti i vani; l'appartamento non dispone di un impianto di riscaldamento centralizzato; il riscaldamento degli ambienti è affidato ad una coppia di condizionatori a pompa di calore (utilizzati anche per i raffrescamento estivo) e ad occasionali stufe elettriche. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrici. A servizio dell'appartamento è altresì presente un pozzo/vasca con pompa di sollevamento ed autoclave. L'impianto per la ricezione televisiva è ad uso esclusivo. I rubinetti ed i sanitari presenti nei vani di servizio sono di tipo commerciale ed in buono stato di conservazione. Non esistono impianti di sollevamento all'interno del fabbricato.

Ad eccezione dei vani adibiti cantina, l'edificio è dotato di finestre in ogni ambiente, ivi



compreso i bagni; in tutti gli ambienti le aperture presenti consentono un appropriato ricambio d'aria ed una sufficiente illuminazione naturale dei vani. L'immobile non presenta pertinenze oltre la il proprio confine.

Dall'ingresso principale si accede ad un atrio centrale, coperto, che funge da disimpegno; questo atrio, che nella parte centrale della pavimentazione presenta un dislivello strutturale, connette sulla destra uno dei tre bagni di cui complessivamente è dotato l'edificio, frontalmente

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

un ambiente adibito a tavernetta (ex garage) e lateralmente alla scala in muratura per il



collegamento con il piano superiore.

Il bagno al piano terra è di ampia quadratura, è dotato di una piccola finestra con affaccio sul prospetto principale; questo ambiente, proprio per le ampie dimensioni, presenta una serie

completa di servizi igienici con duplice lavabo, al suo interno è presente un box doccia ed un piccolo ripostiglio ricavato in corrispondenza del sottoscala in muratura. Il vano ha una forma quadrangolare.

Frontalmente

all'ingresso principale è presente un vano ampio, attualmente adibito a tavernetta, ma verosimilmente un tempo destinato ad altro uso; questo ambiente non è complessivamente



complanare per la presenza di almeno quattro differenti livelli della pavimentazione. Questo è un vano di ampie dimensioni e ha forma ad "L"; con una piccola finestra; l'adeguato ricambio d'aria e l'illuminazione naturale sono garantiti dalla ampia porta a doppio battente qui presente

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

che costituisce un varco secondario per l'accesso all'interno dell'immobile. In questo vano, di



ampie dimensioni, trova adeguata sistemazione una cucina secondaria corredata da un forno/camino tipico di un ambiente di campagna. Il vano è dotato di una piccola zona "living" rivestita in pietra naturale ad "opus incertum"

sottostante un arco strutturale portante dell'edificio.

Direttamente connessi alla tavernetta ci sono tre distinti vani destinati a cantina all'interno dei quali, oltre all'impianto per l'adduzione idrica a tutti i piani dell'edificio, trovano sistemazione attrezzi rurali e lo stoccaggio di generi alimentari. Le tre cantine non presentano regolari finestre, bensì sono dotate solo di aperture verso l'esterno di contenute dimensioni.



La scala in muratura presente sull'atrio centrale del piano terra conduce al piano superiore dell'edificio; lo smonto della scala avviene in un ambiente centrale quadrangolare di ampie dimensioni che ha

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

funzioni di disimpegno ed al quale sono collegati i vani residenziali e di servizio presenti al primo piano.

Prima di giungere al disimpegno centrale, sul lato destro della rampa ascendente è presente



un vano residenziale di forma quadrangolare, dotato di finestra con affaccio sul prospetto principale; allo stato in questo vano, di sufficienti dimensioni, trovano adeguata sistemazione arredi tipici di un ambiente living. All'interno della

camera, come già anticipato, è presente una scala in ferro che conduce al livello del sottotetto ad una camera da letto e ad un ulteriore bagno.

Al primo piano dell'edificio è presente un vano adibito a cucina principale dell'appartamento; questo è un ampio ambiente a forma trapezia, al cui interno, allo stato, trova sufficiente inserimento di un completo mobilio tipico di una cucina domestica, di un tavolo da pranzo e di un camino ad angolo; il vano è dotato di una finestra esposta ad Est con affaccio sul prospetto posteriore del fabbricato.

Adiacente alla cucina e non disimpegnata da questa è presente una piccola camera da letto: questa camera è un ambiente esposto a Nord, dispone di una portafinestra a doppio battente per l'accesso ad un balconcino "alla romana" con affaccio sulla campagna a Nord del centro abitato. Anche questo vano presenta una forma trapezia ed è di contenute dimensioni, sufficienti comunque adeguate per contenere un ordinario mobilio per ospitare una singola persona.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Dal disimpegno centrale del primo piano, oltre la cucina, si accede ad una camera da letto padronale, di ampie dimensioni. Questo vano ha forma rettangolare ed è di dimensioni idonee per contenere un ordinario mobilio sufficiente per ospitare due persone; la camera è dotata di singola finestra a doppio battente, con affaccio a Nord ancora una volta sulla campagna a Nord del centro abitato.

Completa il primo livello un bagno, collocato ad angolo dell'edificio, il vano è di ampie dimensioni e presenta una forma trapezia; esso è corredato con tutta una serie completa di servizi igienici, compreso un lavatoio da bucato ed un box doccia; il vano è dotato di una finestra a doppio battente esposta ad Ovest, con affaccio sulla sottostante via S. Carlo sul prospetto principale del fabbricato.

Per il tramite di una seconda rampa di scala, non più in muratura, ma autoportante in ferro,



si accede all'ultimo livello del fabbricato; questo, come detto ha quota variabile per la presenza delle falde inclinate di copertura. Dal ballatoio centrale con funzione di disimpegno, si accede esclusivamente a tre distinti ambienti,

attualmente non ristrutturati, privi di finiture edili alle pareti, al pavimento ed ai soffitti, nonché degli impianti sottotraccia. L'illuminazione artificiale di questi locali è affidata ad un impianto volante elettrico costituito da conduttori temporaneamente fissati alle pareti con derivazioni per le lampade di illuminazione. Due di questi tre ambienti sono dotati di piccole finestre che, per dimensioni, risultano insufficienti per un'adeguata illuminazione naturale dei vani, ma idonee per il ricambio d'aria. Tutti e tre i vani attualmente sono adibiti a ripostiglio. Da uno dei vani in parola si accede, per il tramite di una porta in ferro, ad un piccolo terrazzo scoperto, ubicato in

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

una posizione d'angolo rispetto alla costruzione; questo terrazzo ha una forma trapezia, è praticabile, è perimetralmente limitato da un muretto di protezione e dispone di un secondo varco per l'accesso diretto al bagno presente all'ultimo piano. Nel terrazzo si rinvenivano le installazioni dei gruppi motocompressori dei due condizionatori split di cui è dotato il fabbricato, nonché un piccolo lavatoio da bucato.

L'ultimo livello del fabbricato comprende, oltre a quanto sin qui descritto, anche un'ulteriore camera da letto ed il terzo bagno in dotazione dell'appartamento. La camera residenziale è una stanza con accesso esclusivo dal sottostante soggiorno, descritto in precedenza, per il tramite di una scala in ferro. Questo vano, attualmente adibito a camera da letto matrimoniale, ha forma pressoché rettangolare ed al suo interno trova giusta sistemazione un mobilio tipico di una camera residenziale doppia; il vano è dotato di una porta-finestra a doppio battente esposta ad Ovest che affaccia sul prospetto principale sulla sottostante via S. Carlo.

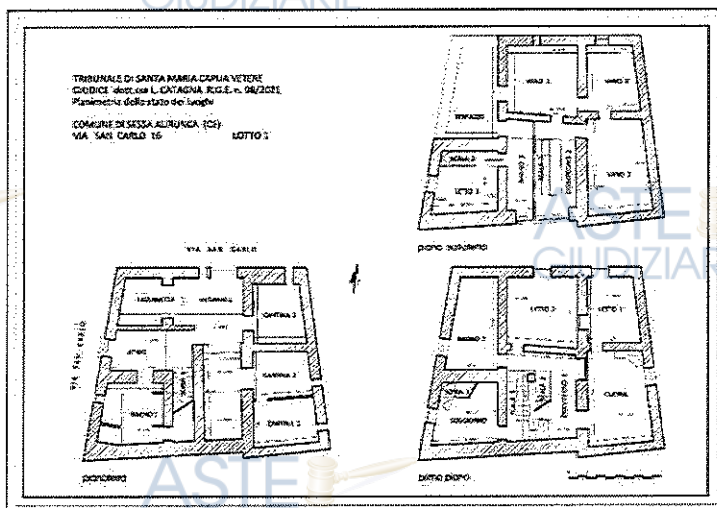
Superando un dislivello costituito da alcuni gradini, dalla camera da letto appena descritta si perviene al terzo bagno a servizio dell'appartamento; questo ha forma rettangolare ed è adiacente al ballatoio che funge da disimpegno del livello sottotetto, da questo separato per il tramite di una tramezzatura dotata di lucernari. Il vano è di adeguate dimensioni ed è corredato con tutta una serie completa di servizi igienici, compreso un box doccia; sulla parete esposta a Sud trova inserimento una porzione di muratura ultimata con vetrocemento decorativo ed un'adiacente finestra, con affaccio sulla copertura del fabbricato contiguo.



Come dettagliato nel par 2.3, si evidenzia che non è stata riscontrata la presenza di una

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

planimetria presso il catasto dell'intero immobile; inoltre il fabbricato in descrizione non trova esatta corrispondenza, in termini di cubatura con la sua rappresentazione riportata nello stralcio della mappa catastale "vax" rintracciata [cfr. all. n. 02] presso gli archivi catastali, proprio per la presenza di una volumetria chiusa aggiuntiva assolutamente non rappresentata, che allo stato



collega quelli che originariamente dovevano essere due distinti corpi di fabbrica.

In occasione dell'accesso non è stata esibita dall'esecutata alcuna documentazione inerente la certificazione di conformità alla vigente normativa degli

impianti ad esclusivo uso dell'appartamento. Pertanto, i costi necessari all'adeguamento degli impianti sono stimati equiparati ai costi correnti di mercato per impianti di nuova installazione; in tal modo, relativamente agli impianti idrici e gas, considerato che i vani di servizio in totale sono pari a cinque (tre bagni una cucina principale ed una secondaria al piano terra), stimato un totale n.25 punti acqua e n.3 punti gas, adottando un costo unitario di mercato pari a 120€, si ricava un costo complessivo pari a 3.360,00€. In riferimento all'impianto elettrico, considerato che la categoria catastale dei due cespiti costituenti l'appartamento (A/5: abitazione di tipo ultrapolare ed A/6: abitazione di tipo rurale) appare impropria, stimando mediamente per una categoria di abitazione di tipo civile un numero di punti luce pari a 7 per vano, valutato altresì che gli ambienti complessivi sono pari a 13, adottando mediamente un costo corrente unitario di mercato pari a 25 €/punto luce, ne deriva che il costo complessivo forfettario di adeguamento dell'impianto elettrico in totale è 2.275,00€.

L'immobile, inoltre, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto,

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

conformemente a quanto richiesto, si stima che i costi necessari per l'acquisizione della documentazione in parola ammontino complessivamente a € 300,00.

In allegato sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi dei due piani dell'appartamento e delle pertinenze esterne [cfr. all. n. 07].

**2.2.2. Lotto n.2: Bene immobile di cui al NCEU di Sessa Aurunca Fg.10 p.lla 5077
adibito a deposito costituito dal solo piano terra ed ubicato sulla via denominata Fontana.**

Oggetto di pignoramento è un cespite catastale (NCEU Sessa Aurunca: Fg.10 p.lla 5077)



che allo stato si presenta quale locale coperto adibito a deposito con annessa corte esclusiva scoperta ubicato sulla via denominata Fontana, non contraddistinto da evidente numero civico, nel centro abitato di S. Maria Valogno di Sessa

Aurunca. L'immobile è costituito dal solo piano terra.

In occasione del sopralluogo, l'immobile, privo di allacci alle utenze domestiche, non



appariva abbandonato, ma in parte occupato da macchinari ed attrezzature ad uso agricolo.

Trattasi di un locale deposito, di palese tipologia costruttiva

Roberto Lupoli
Avvocato della Provincia di Napoli
n. 11641

rurale, sviluppato su unico livello al piano terra, di forma trapezia, con accesso carrabile a Nord



per il tramite di un portone a tripla anta; su parte dell'immobile insiste una copertura in carpenteria metallica pesante leggermente spiovente; anche una porzione d'angolo del deposito risulta coperto con una tettoia piana leggera, anch'essa lievemente inclinata. Buona parte dell'immobile è semplicemente pavimentato con una pavimentazione in cls continua.

La parte retrostante dell'immobile è costituita da una corte esclusiva, in parte non pavimentata, recintata nella zona esposta a Sud; su detta corte si riconosce la presenza di essenze vegetali, tra cui un albero ad alto fusto.

Eccezione fatta per la struttura metallica portante della copertura principale, l'immobile, in evidente buono stato di conservazione, ha una struttura portante in muratura, priva di solai. Tutti



i prospetti perimetrali non sono intonacati nè all'esterno, nè all'interno.

L'altezza interna utile rilevata nella porzione coperta è variabile ed è compresa tra un massimo di circa 2,95m ed un minimo di circa 2,39m; la superficie netta calpestabile complessiva è pari a poco meno di 83mq, compresa la

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

corte esclusiva scoperta.

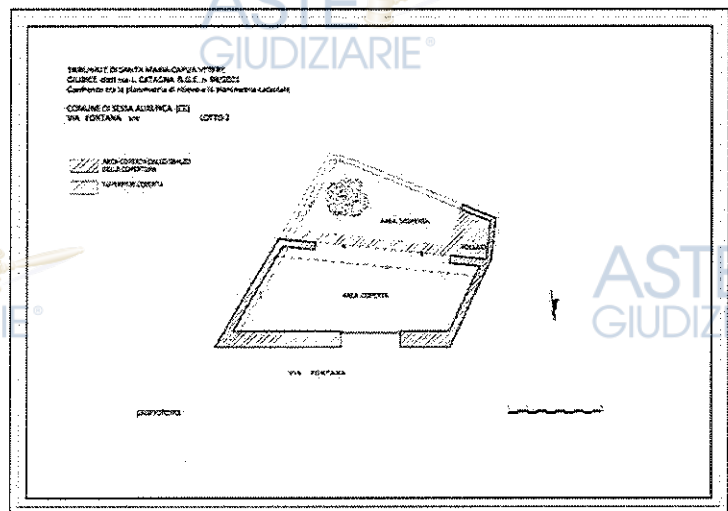
Al suo interno il deposito, totalmente privo di tramezzature per la suddivisione dello spazio,



è in buone condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita significativi interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile inoltre non manifesta evidenze di una recente ristrutturazione: l'unico infisso di cui è dotato l'immobile è il portone di accesso; questo ha struttura in ferro ed

assolvono alle sue funzioni. I montanti e le travi della copertura sono trattati con pittura passivante anticorrosiva.

Dal varco di ingresso si accede ad un atrio centrale, coperto, di ampie dimensioni; questo immette sulla parte antistante scoperta che, come detto, funge da corte esclusiva. L'immobile non è dotato di impianti e, quindi, al suo interno non dispone neanche di un vano di servizio.



Come dettagliato nel par 2.3, si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'immobile in parola trova corrispondenza con

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

la sua rappresentazione riportata nella planimetria catastale; inoltre l'immobile trova giusta corrispondenza anche con la sua rappresentazione riportata nello stralcio della mappa catastale "vax" rintracciato [cfr. all. n. 02] presso gli archivi catastali.

L'inesistenza di impianti non richiede la verifica di un certificazione di conformità alla vigente normativa degli stessi; ne consegue che non sono da computare costi necessari ad un loro adeguamento.

L'immobile, inoltre, per proprie caratteristiche morfologiche non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

In allegato è riportata la planimetria dell'immobile che comprende l'area coperta e la corte pertinenziale [cfr. all. n. 07].

**2.2.3. Lotto n.3: Suoli di cui al CT di Sessa Aurunca Fg.10 p.lle 195, 196, 215 e 216 e
Lotto n.4: Suoli di cui al CT di Sessa Aurunca Fg.10 p.lle 179 e 180.**

Oggetto di pignoramento sono anche 6 suoli singolarmente accatastati di consistenza complessiva di qualche ara superiore ad un ettaro e ricadenti nella frazione di S. Maria Valogno, a Nord dell'abitato, in zona riconosciuta dallo strumento regolatore vigente quale "zona agricola".



I terreni pignorati sono suoli subpianeggianti, non recintati, autonomi ed indipendenti dai beni edificati oggetto dei lotti n.1 e n.2. Sono ubicati a non eccessiva distanza dalla zona abitata della frazione di S. Maria Valogno e sono raggiungibili per il tramite di un sentiero denominato vicinale canale san Carlo; i

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

suoli sono ubicati in una zona priva di abitazioni e soprattutto costituita da suoli sia seminativi, sia con essenze ad alto fusto: principalmente alberi di ulivo.

Tutti i suoli sono apparsi in occasione dell'accesso del 27/09/2021 non coltivati e non



produttivi per carenza di colonizzazione, ad eccezione di qualche albero di castagno produttivo ed occasionalmente presente su alcuni dei suoli in esame.

I suoli identificati catastalmente con i mappali 195, 196, 215 e

216 hanno una consistenza catastale pari a 91 are e 76 centiare; sono suoli contigui privi di recinzioni perimetrali o delimitazioni fisiche; questi si presentano incolti, con occasionali presenze sia arboree sia di vegetazione spontanea arbustiva e complessivamente non hanno una forma eccessivamente irregolare. La qualità catastale riconosciuta per i 4 suoli in parola è conforme ed è "uliveto" di classe 2. A nord confinano con un sentiero catastalmente riconosciuto e fisicamente tracciato sui luoghi (vicinale Fontanelle). Oltre al sentiero a Nord, i mappali sono confinati, rispettivamente in senso orario dai seguenti suoli catastalmente identificati con i seguenti mappali: 197, 198, 217, 218, 397, 487, 485, 214, 193 e 194. Aggraffata alla particella n. 215 è riconosciuta in catasto la presenza di una costruzione rurale a pianta rettangolare, fisicamente verificata in occasione dell'accesso sui luoghi; trattasi di una piccola costruzione in lamiera di ferro, verosimilmente utilizzata o quale occasionale ricovero o, meglio, quale piccolo deposito per attrezzi agricoli.

I suoli identificati catastalmente con i mappali 179 e 180 hanno una consistenza catastale pari a 14 are e 35 centiare; sono mediamente meno pianeggianti di quelli costituenti il lotto n.3 e sono suoli contigui privi di recinzioni perimetrali o delimitazioni fisiche; questi si presentano

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

incolti, con sporadiche presenze sia arboree sia di vegetazione spontanea arbustiva e complessivamente hanno una forma pressoché quadrangolare. La qualità catastale riconosciuta per i 2 suoli in parola è conforme ed è "castagneto da frutto" di classe 2 per il mappale 179 e "seminativo" di classe 5 per il mappale 180. A sud confinano con un sentiero catastalmente riconosciuto e fisicamente tracciato sui luoghi (vicinale Fontanelle). I suoli sono confinati dal fosso Saliceto, dai suoli di cui ai mappali n.181 e 182 ad Est e dal n.176 ad Ovest.

Nella allegato stralcio di mappa catastale sono riportati tutti i suoli pignorati ripartiti nei due distinti lotti di vendita [cfr. all. n. 02]

2.3. Quesito n.3.

I beni pignorati sono nove immobili registrati sia al catasto dei fabbricati, sia al catasto dei terreni, suddivisi in quattro distinti lotti di vendita, così identificati:

Lotto n.1	Beni:	2
	Catasto	NCEU
	Comune	Sessa Aurunca
	Sezione	
	Foglio	10
	Part.lla	6
	Sub.	senza sub. e sub.2

Lotto n.2	Beni:	1
	Catasto	NCEU
	Comune	Sessa Aurunca
	Sezione	
	Foglio	10
	Part.lla	5077
	Sub.	

Lotto n.3	Beni:	4
	Catasto	CT
	Comune	Sessa Aurunca
	Sezione	
	Foglio	10
	Part.lla	195, 196, 215 e 216
	Sub.	

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Lotto n.4	Beni:	2
	Catasto	CT
	Comune	Sessa Aurunca
	Sezione	
	Foglio	10
	Part.lla	179 e 180
	Sub.	

In ottemperanza a quanto richiesto dal mandato, in allegato [cfr. all. n. 02 e n. 03] sono presenti:

- visure catastali attuali per ciascuno degli immobili pignorati, riportanti la situazione degli atti catastali informatizzati inerenti le unità immobiliari e gli intestati, come registrati allo stato attuale al CT ed al NCEU;
- visure catastali storiche per ciascuno degli immobili pignorati, riportanti la situazione degli atti catastali informatizzati al 14/09/2021, a decorrere dall'impianto meccanografico: NCEU Sessa Aurunca Fg.10, p.lla 6 senza sub., p.lla 6 sub.2 e p.lla 5077, nonché CT Sessa Aurunca: Fg.10, p.lle 195, 196, 215 e 216, 179 e 180;
- due stralci della mappa catastale "vax" attuale in data 7/09/2021 del Foglio 10 di Sessa Aurunca, riportanti le sagome dei terreni ed i fabbricati edificati ed i relativi numeri delle particelle;
- planimetria catastale del solo immobile di cui NCEU al Fg.10 sub.5077 (per inesistenza delle planimetrie catastali degli immobili di cui al Fg.10 p.lla 6 senza sub. ed al Fg.10 p.lla 6 sub.2;
- visure catastali storiche dei terreni di cui al CT di Sessa Aurunca Fg.10 p.lla 6, p.lla 5077 ed ex p.lla 98, riportanti la situazione degli atti catastali informatizzati al 17-28/09/2021, a decorrere dall'impianto meccanografico;
- elenco omonimi negativa del sig. [REDACTED] nato a Sessa Aurunca in data [REDACTED] rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Serv. Pubbl. Immobiliare Pr. di Caserta;
- elenco omonimi della sig.ra [REDACTED] nata a Sessa Aurunca in data [REDACTED] rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Serv. Pubbl. Immobiliare Pr. di Caserta;

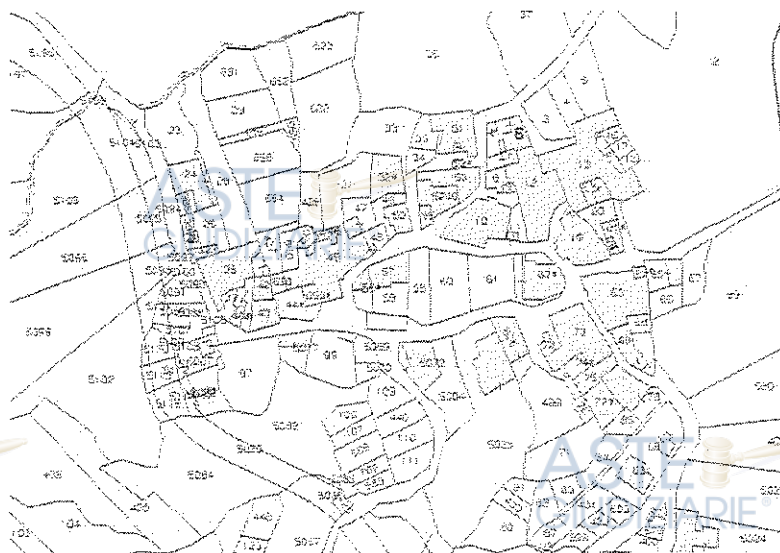
ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- visura storica catastale per soggetto della sig.ra [REDACTED] nata in Sessa Aurunca in data 16/04/1933, riportante i diritti e gli oneri reali inerenti gli immobili siti nel Comune di Sessa Aurunca: situazione degli atti informatizzati al 29/09/2021;
- visura storica catastale per soggetto della sig.ra [REDACTED] riportante i diritti e gli oneri reali inerenti gli immobili siti nel Comune di Sessa Aurunca: situazione degli atti informatizzati al 24/11/2021;

2.3.1. Lotto n.1.

Trattasi di due immobili catastalmente distinti, sebbene nello stato di fatto appaiono fusi in un unico corpo di fabbrica, privi di soluzione di continuità. Nonostante presso gli archivi



dell'Agenzia delle Entrate-Catasto non sia rinvenibile una planimetria catastale dei due beni costituenti il lotto in parola, dall'osservazione dello stralcio di mappa catastale [cfr. all. n. 02] si evince chiaramente che alla

particella n.6 risultano aggraffati due distinti corpi di fabbrica separati da un cortile centrale non edificato, pertinenziale alla costruzione. Tale situazione non trova corrispondenza nello stato di fatto attuale del fabbricato. Ciò, come dettagliato nel seguito, comporta necessariamente un aggiornamento catastale che, oltre a includere una planimetria dell'immobile, preveda la fusione dei due beni, non sussistendo tra questi una soluzione di continuità; tale aggiornamento ovviamente dovrà riguardare anche la mappa catastale del costruito nella p.lla 6.

In virtù di quanto esposto nei precedenti parr. 2.0 e 2.1, dalla recente ispezione ipotecaria di cui si dirà nel seguito e dalla certificazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c., non emerge un primo atto d'acquisto "inter vivos" a carattere traslativo ultraventennale: in seguito ad

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

una successione legittima del padre sig. [REDACTED], apertasi in data [REDACTED], presentata in data 9/01/2006 e trascritta in data 18/08/2006, nonché ad una ulteriore successione della madre sig.ra [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] presentata in data 27/10/2014 e trascritta in data 9/12/2014, l'attuale esecutata riceveva in piena proprietà i due cespiti oggetto del presente lotto di vendita [cfr. all. n. 03]; pertanto, in conformità alle indicazioni del mandato, non è stato possibile estendere il periodo di riferimento della visura catastale nel periodo precedente l'impianto meccanografico.

Dalla documentazione in elenco, oltre a ricavare le intervenute variazioni inerenti la situazione degli intestatari dei beni oggetto di pignoramento, si evincono informazioni in merito alla ricostruzione della loro storia catastale. Entrambi gli immobili edificati sono correlati all'omonimo mappale dei terreni; quest'ultimo attualmente (ovviamente) risulta censito quale ente urbano sin dall'impianto avvenuto in data 26/03/1985 e con consistenza pari a 127 mq. Sin dall'impianto meccanografico, intervenuto in data 30/06/1987, risultano anche i due immobili censiti al NCEU, costituenti il lotto in parola. Questi, dalla citata data dell'impianto, non sono stati oggetto di variazioni significative: solo in data 1/01/1992 ed in data 25/02/2015 sono intervenute due variazioni inerenti il quadro tariffario ed una differente codifica del piano. Dai documenti non emerge nessuna difformità dei dati catastali e dei nominativi degli intestatari.

In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito del mandato, si riscontra l'esatta rispondenza formale dei dati (quanto a foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le verifiche delle documentazioni catastali consultate ed allegate alla presente; inoltre, dalle visure catastali storiche emerge che la situazione degli intestati registrata al catasto non presenta discrasie con la rigorosa registrazione dei passaggi di proprietà nei titoli di provenienza; infine le visure catastali riportano le esatte attribuzioni intermedie della proprietà agli intestatari.

Alla luce di quanto argomentato nel par. 2.6 in merito alla verifica della regolarità dei beni costituenti il lotto in esame sotto il profilo edilizio ed urbanistico, sulla scorta di quanto verificato in sede di accesso, dalla situazione originaria (deducibile dallo stralcio della mappa catastale), allo stato attuale, sono intervenute variazioni, alcune delle quali significative di cui occorre tener conto per un aggiornamento catastale dei due beni; variazioni che allo stato,

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

sebbene non si siano rinvenute planimetrie catastali, palesano comunque l'esistenza di difformità tra la situazione reale dei luoghi oggi rilevabile e la situazione riportata nella vax. Dette difformità, come meglio dettagliato nel par. 2.6, riguardano (tra l'altro) una maggiore consistenza dei volumi coperti a destinazione residenziale.

La classificazione catastale dei due immobili in esame non risulta pienamente coerente con lo stato di fatto degli stessi: abitazioni di tipo "ultrapopolare A/5" e di tipo "rurale A/6" sono immobili le cui caratteristiche costruttive sono rispettivamente di bassissimo livello, generalmente non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi e soprattutto prive di impianti, nonché, per le sole A/6, sono abitazioni poste al servizio di terreni agricoli, dal momento che per lo più sono strumentalmente funzionali all'attività di coltivazione; pertanto, impropria appare l'attuale classificazione catastale, dal momento che nei cespiti in esame non si riconoscono caratteristiche proprie delle categorie catastali A/5 e A/6. In definitiva si ritiene che questi immobili debbano necessariamente essere aggiornati catastalmente ed acquisire una classificazione più consona al loro stato di fatto.

L'inesistenza di planimetrie catastali relative ai due immobili non consente di poter operare, in ossequio alle prescrizioni del mandato, una rigorosa verifica delle difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale planimetrica degli immobili; per tale motivo, per gli immobili in esame, non è possibile eseguire sovrapposizioni grafiche con le quali evidenziare in dettaglio le difformità esistenti.

L'aggiornamento catastale, necessario per il ripristino della congruenza tra lo stato di fatto e la sua attuale categoria, può avvenire attraverso un adeguamento dei dati, previa presentazione di una nuova registrazione (Docfa) per i due cespiti; in tali ipotesi i costi per l'aggiornamento catastale, anche alla luce delle considerazioni esposte in apertura di paragrafo e di quelle urbanistico-edilizie svolte nel seguito, riguardano, oltre alle spese previste per la registrazione del documento ad opera dell'Agenzia delle Entrate ed a quelle necessarie per la preparazione dell'incartamento tecnico di prassi (Docfa), anche quelle inerenti il riconfinamento della complessiva p.lla 6 interamente edificata (Pregeo); pertanto, si stima un importo totale che, per entrambi gli immobili e per le due attività, è pari a 1.100,00€. Di tali costi, oltre a quelli per la regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico, se ne terrà conto in sede di stima economica del

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

2.3.2. Lotto n.2.

Edice 04989021 - n. 12713 - Pubblicazione L'ORTOGRAFIA
 Agente del Territorio
CATASIO FABBRICAR
 Ufficio Provinciale di
 Caserta

Edizione 04989021 - n. 12713 - Pubblicazione L'ORTOGRAFIA
 Edizione 04989021 - n. 12713 - Pubblicazione L'ORTOGRAFIA
 Edizione 04989021 - n. 12713 - Pubblicazione L'ORTOGRAFIA

Dalla documentazione di cui al precedente elenco, oltre a ricavare le intervenute variazioni inerenti la situazione degli intestatari del bene pignorato, si evincono informazioni in merito alla ricostruzione della sua storia catastale [cfr. all. n. 02]. Dalla visura attuale in particolare emerge che l'immobile in esame è correlato

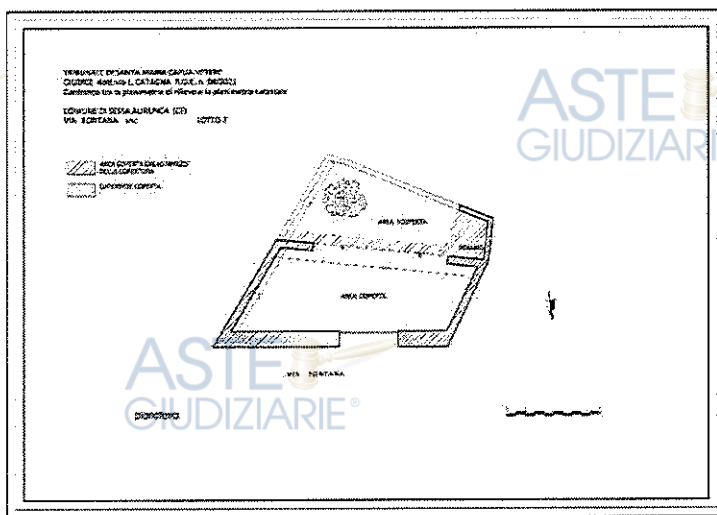
In virtù di quanto esposto nei precedenti parr. 2.0 e 2.1, dalla consultazione dei titoli di provenienza (di cui si dirà nel seguito) emerge l'esistenza di un primo atto "*inter vivos*" ultraventennale del Notaio Girfatti di divisione volontaria e cessione di diritti in data 29/08/1974; in forza di questo atto la piena proprietà del suolo di cui all'allora p.lla 98 del Fg.10 (terreno di qualità seminativo di classe 2) veniva trasferita alla sig.ra [REDACTED] [cfr. all. n. 08].

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Dall'impianto meccanografico, avvenuto in data 26/03/1985, detto cespite non è stato oggetto di nessuna variazione o aggiornamento catastale sino al 5/07/2011: in tale data, infatti, risulta una annotazione di soppressione dell'immobile nel CT, per effetto di una registrazione di nuova costruzione (tipo mappale del 05/07/2011 protocollo n. CE0376221 in atti dal 05/07/2011 per nuova costruzione -n.376221.1/2011). In seguito alla soppressione è stata originata la p.lla 5077 del Fg.10 di immutata consistenza (95 centiare); dalla allegata visura storica [cfr. all. n. 02] si può constatare che a detto mappale è correlato (sin dalla sua origine) il mappale fabbricati omonimo.

Dalla visura catastale del mappale 5077 del NCEU, oltre all'annotazione di costituzione in data 14/09/2011 (ovviamente successiva alla ultimazione dell'edificazione dell'immobile: prot. n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] -costituzione n. 8168.1/2011, la cui planimetria è quella rintracciata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Catasto [cfr. all. n. 02]) emergono due ulteriori annotazioni poco significative, intervenute in data 14/09/2012 (prot. n. 0100445012 in atti dal [REDACTED] per variazione di classamento n. 27061.1/2012) ed in data 9/11/2015 (per inserimento in visura dei dati di superficie).

In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito del mandato, si riscontra l'esatta rispondenza



formale dei dati (quanto a foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le verifiche delle documentazioni catastali consultate ed allegate alla presente; inoltre, dalle visure catastali storiche emerge che la situazione

degli intestati registrata al catasto non presenta discrasie con la rigorosa registrazione dei passaggi di proprietà nei titoli di provenienza; inoltre le visure catastali riportano le esatte

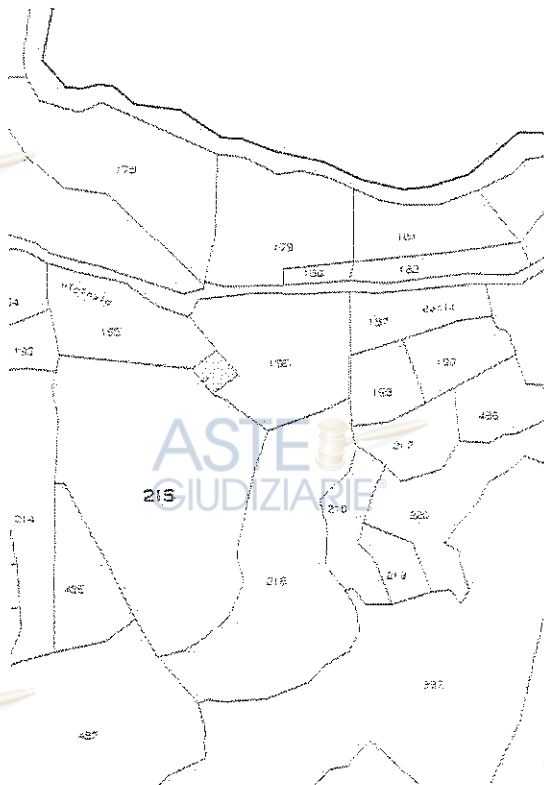
ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

attribuzioni intermedie della proprietà agli intestatari.

L'esistenza della planimetria catastale dell'immobile consente di poter operare, in ossequio alle prescrizioni del mandato, una verifica sinottica delle difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale planimetrica dell'immobile attraverso una sovrapposizione delle planimetrie di rilievo e catastale; in allegato è riportato l'esito di tale sovrapposizione [cfr. all. n. 07]. Le difformità verificate impongono un aggiornamento catastale, necessario per il ripristino della congruenza con lo stato di fatto; detto aggiornamento sarà possibile previa presentazione di una nuova registrazione (DOCFA) per il cespite; in tali ipotesi i costi per l'aggiornamento catastale, anche alla luce delle considerazioni urbanistico-edilizie svolte nel seguito, ammontano alle sole spese previste per la registrazione del documento ad opera dell'Agenzia delle Entrate, oltre a quelli necessari per la preparazione dell'incartamento tecnico di prassi; pertanto, si stima un importo totale pari a 300,00€.

2.3.3. Lotto n.3 e Lotto n.4.

Trattasi di terreni agricoli qualitativamente classificati uliveti, castagneti da frutto e seminativi, ben raffigurati negli allegati stralci di mappa catastali [cfr. all. n. 02].



Dalla documentazione di cui al precedente elenco, oltre a ricavare le intervenute variazioni inerenti la situazione degli intestatari dei beni pignorati costituenti i lotti in esame, si evincono informazioni in merito alla ricostruzione della loro storia catastale [cfr. all. n. 02]. Dalla visura attuale in particolare emerge che gli immobili in esame non appartengono alla categoria di "Enti Urbani" dal momento che trattasi effettivamente di suoli agricoli.

In virtù di quanto esposto nei precedenti

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

parr. 2.0 e 2.1, dalla consultazione dei titoli di provenienza (di cui si dirà nel seguito) emerge l'esistenza di un primo atto "inter vivos" ultraventennale del [redacted] di divisione volontaria e cessione di diritti in data [redacted] con il quale veniva eseguita una divisione volontaria dei suoli e ceduti diritti relativi a tutti i terreni costituenti i lotti n.3 e n.4 [cfr. all. n. 08].

2.3.3.1. Suoli catastalmente classificati con mappali n.195 e n.215 (appartenenti al Lotto n.3).

Dall'impianto meccanografico, avvenuto in data [redacted], i cespiti in esame non sono stati oggetto di nessuna variazione o aggiornamento catastale sino allo stato attuale, eccezione fatta per gli aggiornamenti in data [redacted] inerenti la loro donazione (atto del Notaio De Bellis in data [redacted] a favore dell'odierna esecutata e per le registrazioni di intervenute variazioni culturali. Se, infatti, nessuna annotazione è intervenuta in merito ai dati catastali o alla consistenza, i suoli sono stati oggetto di cambiamenti culturali per effetto della L.286/06; dalle allegate visure storiche [cfr. all. n. 02] si può verificare che successivamente all'impianto meccanografico, in data 12/12/2007, entrambi i suoli sono stati classificati con qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune; in conseguenza di ciò il terreno di cui al mappale n. 195 ha visto mutare la sua qualità da vigneto di classe n.3 ad uliveto di classe n.2, mentre per il suolo di cui al mappale n.215 il cambiamento ha comportato per circa l'80% della consistenza il riconoscimento della qualità uliveto di classe n.2 in luogo dell'originaria esclusiva categoria di seminativo arboreo di classe 3. Solo per il terreno di cui al mappale n. 215, inoltre, in data 9/12/2010 il cambiamento culturale ai sensi della L.286/06 (e ss.mm.) ha comportato il riconoscimento per l'intera consistenza dell'immobile della qualità uliveto di classe 2.

Per entrambi i suoli, in ottemperanza a quanto richiesto nel quesito del mandato, si riscontra l'esatta rispondenza formale dei dati (quanto a foglio e particella) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le verifiche delle documentazioni catastali consultate ed allegate alla presente; inoltre, dalle visure catastali storiche emerge che la situazione degli intestati registrata al catasto non presenta discrasie con la rigorosa registrazione

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

dei passaggi di proprietà nei titoli di provenienza; inoltre le visure catastali riportano le esatte attribuzioni intermedie della proprietà agli intestatari.

Per quanto verificato, quindi, non sussistono difformità che impongono un aggiornamento catastale, necessario per il ripristino della congruenza con lo stato di fatto.

2.3.3.2. Suoli catastalmente classificati con mappali n.196 e n.216 (appartenenti al Lotto n.3).

Dall'impianto meccanografico, avvenuto in data 26/03/1985, i cespiti in esame non sono stati oggetto di nessuna variazione o aggiornamento catastale sino allo stato attuale eccezione fatta per gli aggiornamenti in data 23/06/2014 inerenti esclusivamente la dichiarazione della successione (n. 15391.1/2014) a favore dell'odierna esecutata e per una singola registrazione di intervenuta variazioni colturali per il solo terreno di cui al mappale n. 196. Se, infatti, nessuna annotazione è intervenuta in merito ai dati catastali o alla consistenza, il solo terreno agricolo di cui al mappale n. 196 è stato oggetto di cambiamento colturale ai sensi della L.286/06; dalle allegate visure storiche [cfr. all. n. 02] si può verificare che successivamente all'impianto meccanografico, in data 17/12/2008, il suolo di cui alla p.lla 196 è stato classificato per l'intera consistenza con qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune; in conseguenza di ciò il terreno ha mutato la sua qualità da vigneto di classe n.2 a uliveto di classe n.2.

Per entrambi i suoli, in ottemperanza a quanto richiesto nel quesito del mandato, si riscontra l'esatta rispondenza formale dei dati (quanto a foglio e particella) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le verifiche delle documentazioni catastali consultate ed allegate alla presente; inoltre, dalle visure catastali storiche emerge che la situazione degli intestati registrata al catasto non presenta discrasie con la rigorosa registrazione dei passaggi di proprietà nei titoli di provenienza; inoltre le visure catastali riportano le esatte attribuzioni intermedie della proprietà agli intestatari.

Per quanto verificato, quindi, non sussistono difformità che impongono un aggiornamento catastale, necessario per il ripristino della congruenza con lo stato di fatto.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

2.3.3.3. Suoli catastalmente classificati con mappali n.179 e n. 180 (costituenti il Lotto n.4).

Dall'impianto meccanografico, avvenuto in data 26/03/1985, i cespiti in esame non sono stati oggetto di nessuna variazione o aggiornamento catastale sino allo stato attuale, eccezione fatta per gli aggiornamenti in data 23/06/2014 inerenti esclusivamente la dichiarazione della successione (n. 15391.1/2014) a favore dell'odierna esecutata. Nessuna annotazione è intervenuta in merito ai dati catastali, né inerente la consistenza, né in merito a variazioni colturali. Dalle allegate visure storiche [cfr. all. n. 02] si può verificare che sin dall'impianto meccanografico i suoli risultano di consistenza pari a 1329mq e di qualità castagneto da frutto di classe 2 (per il mappale n.179) e di consistenza pari a 106mq e di qualità seminativo di classe 5 (per il mappale n.180).

In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito del mandato, si riscontra l'esatta rispondenza formale dei dati (quanto a foglio e particella) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le verifiche delle documentazioni catastali consultate ed allegate alla presente; inoltre, dalle visure catastali storiche emerge che la situazione degli intestati registrata al catasto non presenta discrasie con la rigorosa registrazione dei passaggi di proprietà nei titoli di provenienza; inoltre le visure catastali riportano le esatte attribuzioni intermedie della proprietà agli intestatari.

Per quanto verificato, quindi, non sussistono difformità che impongono un aggiornamento catastale, necessario per il ripristino della congruenza con lo stato di fatto.

2.4. Quesito n.4.

Come anticipato nel par. 2.1 e per le motivazioni ivi esposte, gli immobili pignorati sono suddivisi in 4 distinti lotti di vendita:

- **"lotto n.1"**: piena proprietà del fabbricato costituito dal piano terra, primo e sottotetto e sito alla via S. Carlo, come si presenta allo stato, ovvero fusione di fatto di due distinti cespiti catastali, classificati al Fg.10 p.lla 6 senza sub. e con sub.n.2;
- **"lotto n.2"**: piena proprietà dell'immobile adibito a deposito costituito dal solo piano

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

terra ed ubicato sulla via denominata Fontana, catastalmente classificato al Fg.10 p.lla 5077;

- "lotto n.3": piena proprietà dei terreni catastalmente classificati al Fg. 10 p.lle 195, 196, 215 e 216;
- "lotto n.4": piena proprietà dei terreni catastalmente classificati al Fg. 10 p.lle 179 e 180.

2.4.1. Lotto n.1.

LOTTO N.1: piena ed intera proprietà dell'immobile a destinazione residenziale situato al piano terra, primo e piano sottotetto dell'edificio ubicato alla via S. Carlo n.16 della frazione S. Maria Valogno di Sessa Aurunca, con superficie utile calpestabile di circa 235 mq, compreso un piccolo terrazzino scoperto al piano sottotetto di circa 12mq, con doppio accesso dalla via S. Carlo, al piano terra del fabbricato.

Come esposto nella relazione peritale, dall'esame dei grafici allegati ai recenti titoli edilizi rilasciati dall'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca (DIA 20/2006 e DIA 84/2011) si verifica che la raffigurazione dell'immobile non coincide con lo stato di fatto; ne consegue che dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto graficamente riprodotto nelle planimetrie rintracciate presso gli archivi dell'Amministrazione comunale è stato possibile individuare e quantificare le opere eseguite in difformità dei titoli edilizi autorizzativi. Dette opere non hanno comportato un incremento di volumetria, ma solo contenuti incrementi di superficie interna, un taglio di solaio e conseguente inserimento di una scala in ferro, la sostituzione di una scala preesistente ed il conseguente inserimento di una seconda scala in ferro per il collegamento tra il primo piano ed il piano sottotetto, la realizzazione di una finestra al piano sottotetto. Per le motivazioni esposte nella relazione peritale, le opere sono assentibili, previo pagamento di sanzioni, inoltre di una SCIA all'Amministrazione comunale e ottenimento dell'autorizzazione sismica. Dei costi necessari per sanare la detta difformità si è tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene. Per ogni dettaglio di merito si rinvia ai paragrafi della relazione peritale.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

L'immobile risulta dotato di un accesso principale dotato di portoncino, dal quale ci si immette ai vani del piano terra e ad una scala in muratura per il collegamento con il piano superiore. Al primo piano sono ubicati i vani principali del fabbricato costituiti da una spaziosa cucina, tre camere ed un ampio bagno; per il tramite di due scale in ferro si accede al piano sottotetto, in cui si rinviene la presenza di una ulteriore camera residenziale, un bagno, un piccolo terrazzino scoperto e tre ambienti sottotetto non abitabili.

Il piano terra ed il primo piano hanno un'altezza che per buona parte dei vani è rispettivamente pari a 2,60m e 2,90m; al contrario il piano sottotetto ha altezza variabile per inclinazione delle falde della copertura e varia tra i 2,70m e 1,25m.

Al suo interno il fabbricato è in ottime condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile inoltre manifesta l'evidenza di una indubbia recente ristrutturazione. Il fabbricato non dispone di impianto di riscaldamento centralizzato, ma allo stato sono solo presenti due condizionatori del tipo "split" per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo. Tutti gli ambienti residenziali sono dotati di idonee finestre sufficienti per il ricambio d'aria e per l'illuminazione naturale.

Come emerge dai titoli di provenienza (in particolare atto di donazione del Notaio Pirro in data 15/06/1955), l'edificio, di impianto rurale risalente alla prima metà del secolo scorso, presentava un cortile interno originariamente non edificato che, successivamente ad una sua compravendita risalente all'anno 1955, è stato oggetto di fabbricazione di alcune volumetrie aggiuntive a quelle già esistenti prima del 1955 (divenute sub.2). Allo stato l'intero fabbricato risulta accatastato in due distinti cespiti del Fg.10 p.lla 6: un primo non identificato da subalterno ed il secondo registrato con il sub.2. Non si riscontra alcuna soluzione di continuità tra i due cespiti, né esterna, né interna all'edificio; di conseguenza i due cespiti allo stato si presentano fusi in un'unica unità immobiliare.

In catasto l'edificio risulta classificato di categoria A/6 ed A/5, con rendita 130,66€ e 46,48€ e consistenza 5,5 e 1 vani. L'immobile non dispone di ulteriori pertinenze accessorie o annessioni oltre il suo perimetro. Il fabbricato ha planimetricamente una forma irregolare, con affaccio su tutti i quattro punti cardinali. L'immobile confina a Nord e ad Ovest con via S. Carlo, a Sud con gli immobili di cui alle part.ile nn. 7 e 12 e ad Est con viale comune che conduce agli

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

immobili di cui alla p.lla n.13.

L'edificio è in buono stato di conservazione. Le finiture alle pareti ed ai pavimenti sono di tipo commerciale di buona qualità: in prevalenza intonaco e pittura di colore chiaro per le pareti e piastrelle in gres per i pavimenti. In buono stato sono anche gli infissi esterni (finestre e porte-finestre).

Nel fabbricato, a cui appartengono i cespiti in oggetto, non risulta costituito un condominio. L'immobile non è servito da ascensore.

Il valore di mercato stimato della piena proprietà del lotto n.1 è pari a € 202.844,31 dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par. 2.12.d, un valore a base d'asta pari a € 182.559,63.

2.4.2. Lotto n.2.

LOTTO N.2: piena ed intera proprietà dell'immobile adibito a deposito, ultimato solo allo stato rustico e non abitabile, con superficie utile calpestabile complessiva di circa 83 mq (distribuiti tra una parte scoperta di circa 25mq ed una coperta di circa 58mq), ubicato in Sessa Aurunca alla frazione S. Maria Valogno, con accesso dalla via Fontana, al piano carrabile, collegato alla pubblica via a mezzo di un ampio portone in ferro.

Come esposto nella relazione peritale, dall'esame dei grafici allegati ai recenti titoli edilizi rilasciati dall'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca (DIA 98/2009) si verifica che la raffigurazione dell'immobile coincide con lo stato di fatto; pertanto, l'assenza di discrasie prova l'inesistenza di modifiche dello stato dei luoghi dopo l'ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria di cui alla DIA in parola. Inoltre, dall'incartamento esaminato, in virtù di un'autocertificazione resa dall'allora proprietaria, si evince che, sebbene l'immobile sia stato nel corso dei vari anni (sino al recente intervento di manutenzione sulla copertura di cui alla DIA in esame) sempre accatastato quale terreno rustico, in realtà ha sempre presentato una sua parte coperta. Per ogni dettaglio di merito si rinvia ai paragrafi della relazione peritale.

Allo stato l'immobile risulta dotato di unico accesso dal piano carrabile della via Fontana, per il tramite di un ampio portone in ferro, superato il quale l'immobile presenta una parte coperta (non tompagnata su uno dei lati) con unica falda inclinata con altezza interna utile variabile tra un minimo di 2,39m ed un massimo di circa 2,95m; allo stato questa porzione

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

dell'immobile è adibita a deposito di attrezzi e macchinari agricoli. Antistante la parte coperta, sulla parte a sud della proprietà, è presente una zona totalmente scoperta adibita a verde (forse un tempo coltivata) e lateralmente un pollaio coperto. L'immobile non è dotato di impianti e, quindi, al suo interno non dispone neanche di un vano di servizio; il deposito, inoltre, non dispone di finiture né alle pareti, né ai pavimenti, né di ulteriori infissi.

Al suo interno l'immobile, di tipico impianto rurale, non presenta allacci alle utenze domestiche; esso è sviluppato su unico livello, si conserva in discreto stato ed all'apparenza non necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria.

Allo stato il cespite risulta accatastato nel NCEU di Sessa Aurunca al Fg.10 p.lla 5077 Categoria C/2 di classe 3 con superficie catastale pari a 51mq, con rendita 47,77€. L'immobile non dispone di ulteriori pertinenze accessorie o annessioni oltre il suo perimetro. Il deposito ha complessivamente una forma trapezia, con affaccio su tutti i quattro punti cardinali. Esso confina a Nord con detto viottolo, a Sud con il suolo di cui alla p.lla 5082, ad Est e ad Ovest con quelli catastalmente identificati rispettivamente con i mappali n. 99 e 97.

Il valore di mercato stimato della piena proprietà del lotto n.2 è pari a € 33.171,41 dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par. 2.12.d, un valore a base d'asta pari a € 29.854,27.

2.4.3. Lotto n.3.

LOTTO N.3: Oggetto del presente lotto è la piena proprietà di alcuni suoli siti a Nord dell'abitato della frazione S. Maria Valogno; in particolare trattasi della quota di piena proprietà dei terreni rustici di cui al Fg.10 p.lle n.195, n.196, n.215 e n.216 nel Comune di Sessa Aurunca nella citata frazione S. Maria Valogno.

Il terreno di cui alla particella n. 195 consiste in una piccola superficie di suolo di forma poligonale accessibile dalla vicinale Fontanelle; la particella è catastalmente classificata quale uliveto di classe 2, sebbene allo stato parzialmente incolta con occasionali presenze sia arboree sia di vegetazione spontanea arbustiva, confina a sud con la particelle n.215, ad est una piccola costruzione rurale aggraffata alla particella n.215 e con la particella n.196, ad ovest con i suoli di cui ai distinti mappali n.194 e n.193 ed a nord con la vicinale Fontanelle. La superficie complessiva è leggermente inferiore a 1000mq ed ha una pendenza longitudinale in direzione

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Nord-Sud. Il cespite ha i seguenti riferimenti catastali: Catasto dei terreni del Comune di Sessa Aurunca, foglio n. 10 part.lla n. 195, senza subalterno, classe Uliveto 2, superficie ha 0 are 09 ca 68, Reddito Dominicale 5,00, Reddito Agrario 1,50. Il terreno, secondo quanto comunicato dalla Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Caserta è locato con contratto di durata 15 anni stipulato in data 15/03/2013.

Il terreno di cui alla particella n. 196 consiste in una piccola superficie di suolo di forma poligonale accessibile anche questo dalla vicinale Fontanelle; la particella è catastalmente classificata quale uliveto di classe 2, sebbene allo stato parzialmente incolta con occasionali presenze sia arboree sia di vegetazione spontanea arbustiva, confina a sud con la particelle n.216, ad ovest con una piccola costruzione rurale aggraffata alla particella n.215 e con la particella n.195, ad est con i suoli di cui ai distinti mappali n.197 e n.198 ed a nord con la vicinale Fontanelle. La superficie complessiva leggermente superiore a 1500mq ed ha una pendenza longitudinale in direzione Nord Est-Sud Ovest. Il cespite ha i seguenti riferimenti catastali: Catasto dei terreni del Comune di Sessa Aurunca, foglio n. 10 part.lla n. 196, senza subalterno, classe Uliveto 2, superficie ha 0 are 15 ca 05, Reddito Dominicale 7,77, Reddito Agrario 2,33. Il terreno, secondo quanto comunicato dalla Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Caserta è locato con contratto di durata 15 anni stipulato in data 15/03/2013.

Il terreno di cui alla particella n. 215 consiste in una superficie di suolo di forma poligonale accessibile o da proprietà di terzi o dai contigui suoli di cui ai mappali n. 195 o n. 196; la particella è catastalmente classificata quale uliveto di classe 2, sebbene allo stato parzialmente incolta con occasionali presenze sia arboree sia di vegetazione spontanea arbustiva. Alla particella è aggraffata catastalmente una piccola costruzione rurale, verosimilmente utilizzata ed utilizzabile quale comodo rurale per deposito attrezzi, di consistenza molto contenuta. Il terreno confina a Nord con la particella n.195, a Sud e ad Est con la p.lla n.216, ad Est con la n.196, mentre ad ovest con i suoli di cui ai distinti mappali n.214 e n.485 ed in piccola parte con la p.lla n.193, mentre a nord confina esclusivamente con la p.lla n.195. La superficie complessiva leggermente superiore a 4000mq ed ha una pendenza longitudinale in direzione Nord Est-Sud Ovest. Il cespite ha i seguenti riferimenti catastali: Catasto dei terreni del Comune di Sessa Aurunca, foglio n. 10 part.lla n. 215, senza subalterno, classe Uliveto 2, superficie ha 0 are 40 ca

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

06, Reddito Dominicale 20,69, Reddito Agrario 6,21. Anche questo terreno, secondo quanto comunicato dalla Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Caserta è locato con contratto di durata 15 anni stipulato in data 15/03/2013.

Completa il lotto n.3 il terreno di cui alla particella n. 216; questo consiste in una superficie di suolo di forma allungata accessibile o da proprietà di terzi o dai contigui suoli di cui ai mappali n. 215 o n. 196; la particella è catastalmente classificata quale uliveto di classe 2, sebbene allo stato parzialmente incolta con occasionali presenze sia arboree sia di vegetazione spontanea arbustiva, confina a sud con la particelle n.397, ad est con in suoli di cui ai distinti mappali n. 198, n.217 e n.218, ad ovest con i suoli di cui ai distinti mappali n.215 e n.487 ed a nord con il mappale n.196. La superficie complessiva leggermente inferiore a 2700mq ed ha una pendenza longitudinale in direzione Nord-Sud. Il cespite ha i seguenti riferimenti catastali: Catasto dei terreni del Comune di Sessa Aurunca, foglio n. 10 part.IIa n.216, senza subalterno, classe Uliveto 2, superficie ha 0 are 26 ca 97, Reddito Dominicale 13,93, Reddito Agrario 4,18. Analogamente agli altri suoli costituenti il lotto n.3, anche questo terreno, secondo quanto comunicato dalla Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Caserta è locato con contratto di durata 15 anni stipulato in data 15/03/2013.

Tutti i suoli ricadono in area perimetrata dal vigente Programma di fabbricazione quale zona agricola e pertanto non rientrante nella zona residenziale prevista dallo stesso strumento urbanistico.

Il valore di mercato stimato della piena proprietà del lotto n.3 è pari a € 20.681,48 dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par. 2.14.d, un valore a base d'asta pari a € 18.613,33.

2.4.4. Lotto n.4.

LOTTO N.4: Oggetto del presente lotto è la piena proprietà di alcuni suoli siti a Nord dell'abitato della frazione S. Maria Valogno; in particolare trattasi della quota di piena proprietà dei terreni rustici di cui al Fg.10 p.IIe n.179 e n.180 nel Comune di Sessa Aurunca nella citata frazione S. Maria Valogno.

Il terreno di cui alla particella n. 179 consiste in una superficie di suolo di forma poligonale accessibile dalla vicinale Fontanelle; la particella è catastalmente classificata quale castagneto da

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

frutto di classe 2, sebbene allo stato parzialmente incolta con occasionali presenze sia arboree sia di vegetazione spontanea arbustiva, confina a Sud con la vicinale Fontanelle, ad est con i piccoli mappali di cui ai nn.180 e 181, ad ovest con il suolo di cui al mappale n.178 ed a nord con il fosso (verosimilmente denominato "Guarazzo"). La superficie complessiva leggermente superiore a 1300mq ed ha una pendenza longitudinale in direzione Sud-Nord. Il cespite ha i seguenti riferimenti catastali: Catasto dei terreni del Comune di Sessa Aurunca, foglio n. 10 part.IIa n. 179, senza subalterno, classe Castagneto da frutto 2, superficie ha 0 are 13 ca 29, Reddito Dominicale 3,09, Reddito Agrario 0,82.

Il terreno di cui alla particella n. 180 consiste in una piccola superficie di suolo di forma trapezia accessibile anche questo dalla vicinale Fontanelle; la particella è catastalmente classificata quale seminativo di classe 5, sebbene allo stato parzialmente incolta con occasionali presenze sia arboree sia di vegetazione spontanea arbustiva, confina a Sud con la vicinale Fontanelle, ad est con il piccolo suolo di cui al mappale n.182, ad ovest e a Nord con il suolo di cui al mappale n.179. La superficie complessiva leggermente superiore a 100mq ed ha una pendenza longitudinale in direzione Sud-Nord. Il cespite ha i seguenti riferimenti catastali: Catasto dei terreni del Comune di Sessa Aurunca, foglio n. 10 part.IIa n. 180, senza subalterno, classe seminativo 5, superficie ha 0 are 01 ca 06, Reddito Dominicale 0,36, Reddito Agrario 0,49.

Tutti i suoli ricadono in area perimetrata dal vigente Programma di fabbricazione quale zona agricola e pertanto non rientrante nella zona residenziale prevista dallo stesso strumento urbanistico.

Il valore di mercato stimato della piena proprietà del lotto n.4 è pari a € 3.093,77 dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par. 2.14.d, un valore a base d'asta pari a € 2.748,39.

2.5. Quesito n.5.

Il fascicolo del procedimento di esproprio immobiliare relativo alla causa in argomento comprende una certificazione notarile redatta in data [REDACTED] notaio in Bellona (CE). Detta certificazione, prodotta sulla base delle risultanze delle

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

consultazioni dei Registri Catastali di Caserta ed Immobiliari nel periodo dal 1979 al 7/06/2021 (il pignoramento è trascritto a Caserta in data 21/05/2021 n.ri 18935/14011), riporta, in alternativa alla documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., oltre alla descrizione ed alla identificazione catastale, anche la provenienza, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati. Come argomentato nel par. 2.0, in riferimento ai due beni pignorati e catastalmente identificati al Fg.10 p.la 6 senza sub. ed al pari foglio e particella con sub.2, la certificazione non individua un valido titolo di acquisto inter vivos ultraventennale; detto titolo è emerso nel corso della stesura della presente relazione, in ossequio alle indicazioni riportate nel mandato, in seguito al rintracciamento (presso l'archivio dell'UTC di Sessa Aurunca) di copie di due trascrizioni allegate a due distinte istanze di DIA [cfr. all. n. 10]. Dalle formalità rinvenute, ma soprattutto dagli atti notarili a cui esse si riferiscono, in perfetta coerenza con quanto verbalmente riferito e dichiarato a verbale dall'odierna esecutata nel corso dell'accesso ai luoghi del 27/09/2021, è emerso che la parte edificata dell'immobile (nello stato in cui risultava nell'anno 1955) era stato oggetto di donazione del sig. [redacted] (al quale l'immobile era pervenuto per successione del padre [redacted], defunto in data 28/08/1943) alla sig.ra [redacted], madre dell'odierna esecutata, con l'eccezione del cortile annesso al fabbricato (già oggetto di compravendita a favore del sig. [redacted] alcuni giorni prima della donazione) e con la riserva dell'usufrutto vita natural durante, insieme alla sig.ra [redacted] (figlia del donante e sorella della donataria); la donazione, inoltre, prevedeva anche il diritto di abitazione nel fabbricato a favore della stessa sig.ra [redacted]. Pertanto, [cfr. all. n. 03] defunti il sig. [redacted] (in data [redacted] già vedovo della sig.ra [redacted] deceduta in data 18/08/1945), la sig.ra [redacted] (in data 23/06/2014) ed il sig. [redacted] (in data 18/08/2006), defunta altresì anche la sig.ra [redacted] [cfr. all. n. 01] in data 4/11/2014, la piena proprietà dell'immobile, nel suo intero stato complessivo attuale, si è consolidata nell'odierna esecutata sig.ra [redacted].

L'acquisizione da parte della sig.ra [redacted] di questi beni in parola è avvenuta per effetto della successione del padre e della madre, alle quali, sia pur trascritte, tuttavia non hanno fatto seguito trascrizioni di accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte della stessa esecutata.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

L'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, unitamente alle trascrizioni rinvenute negli incartamenti archiviati presso il Comune di Sessa Aurunca ed alle indicazioni verbalmente riferite dalla esecutata in occasione dell'accesso, hanno consentito di poter individuare due atti inter vivos a carattere traslativo sull'originario dante causa, che riconducono all'origine dello stralcio di una originaria porzione del fabbricato, ora riunito e di piena proprietà della esecutata.

In riferimento agli altri beni pignorati e catastalmente identificati al Fg.10 p.lle 5077, 179, 180, 195, 196, 215 e 216, sebbene non esplicitamente menzionato nella relazione notarile, l'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente ha consentito di rintracciare, quale atto originario "inter vivos" a carattere traslativo, l'atto di divisione volontaria e cessione di diritti del Notaio Ginfatti del 20/08/1974 [redacted] fr. all. n. 08]. L'acquisizione da parte dell'odierna esecutata di questi beni in parola (eccezione fatta per i terreni di cui ai mappali n.195 e n.196) è avvenuta per effetto della successione della madre, alla quale, tuttavia, non ha fatto seguito una trascrizione di accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte della stessa esecutata.

I suoli di cui ai mappali n.195 e n.215, già oggetto di cessione di diritti reali con il citato atto del Notaio [redacted] sono pervenuti alla odierna esecutata per effetto di un atto di donazione del Notaio [redacted] in data [redacted] rep/racc. 3715/1211); detta donazione è stata esplicitamente accettata dall'esecutata sig.ra [redacted] fr. all. n. 08].

Rinviamo al par. 2.3 per il dettaglio della cronostoria catastale dei beni pignorati, dai mappali di impianto meccanografico sino alla situazione attuale, conformemente a quanto ricostruito dal notaio Giuseppe Ronza ed a quanto integrato dallo scrivente, in sintesi si riportano le tabelle sinottiche che richiamano tutte le informazioni inerenti le ricostruzioni dei trasferimenti di proprietà, con le relative trascrizioni, intervenuti (ove rintracciati) tra la trascrizione del pignoramento e (risalendo a ritroso) il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

10/06/1955 e 15/06/1955 [cfr. all. n. 08].

In allegato alla presente sono anche riportati [cfr. all. n. 03] i documenti scaturiti dalla visura ipotecaria eseguita sia sul nominativo dell'esecutata ([REDACTED]), sia sugli immobili pignorati, identificati sulla scorta dei loro recenti identificativi catastali, sia (per quanto richiesto nei quesiti del mandato) sui sigg. [REDACTED] e [REDACTED] sia su due omonimi sigg. [REDACTED] [cfr. all. n. 03], ivi comprese le trascrizioni delle successioni.

Dai documenti in parola, tralasciando quelle non inerenti, si ha conferma che non esistono formalità pregiudizievoli rilevanti ai fini della presente procedura esecutiva, registrate dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta dell'Agenzia delle Entrate, dal momento che non esistono iscrizioni e l'unica trascrizione gravante sui beni pignorati è proprio quella inerente la presente procedura esecutiva:

- **trascrizione contro** del 21/05/2021 – Registro particolare 14011 e Registro Generale 18935, per effetto di un atto di pignoramento immobiliare notificato in data 11/05/2021 rep. [REDACTED] favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e contro l'esecutata sig.ra [REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (NCEU Sessa Aurunca Fg.10, p.lle n.6 senza sub., n.6 sub.2 e n.5077 senza sub., nonché CT p.lle n. 179, n.180, n.195, n.196, n.215 e n.216.

In conclusione, per esaustività di risposta al quesito in titolo, in linea con le prescrizioni del mandato, alla presente si allega uno stralcio dell'attuale foglio di mappa catastale "vax" [cfr. all. n. 02], con evidenziate le particelle interessate sia del NCEU sia del CT.

2.6. Quesito n.6.

Premesso che quanto richiesto dal Magistrato nel presente quesito è riferito esclusivamente alle costruzioni oggetto di pignoramento, nel seguito è fatto riferimento ai soli manufatti di cui alla particella n.6 senza sub. e sub.2 del foglio 10, nonché alla particella n.5077 dello stesso foglio. In merito ai terreni oggetto di pignoramento, catastalmente classificati appartenenti al CT, nessuna indagine viene effettuata dal momento che questi non risultano edificati.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641